

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00144

FECHA
02-08-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1518

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), años 179 de la Independencia y 159 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Alexander Navarro Rossis**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 027-0032819-4, quien se encuentra debidamente representado por el Dr. Duany Morales, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1483675-2, abogado de los tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en común con el No. 20 de la calle F, Plaza Janeisy, Segundo Nivel, Distrito Municipal de La Caleta de Boca Chica, Provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000070286, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022255516.

VISTO: El expediente registral No. 9082022176616 (expediente original No. 9082021696128), inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:41:29 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil tres (2003), suscrito entre **Maria Dolores Sánchez**, en calidad de vendedora, y el señor **Alexander Navarro Rossis**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lcdo. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No.407; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000066165, de fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022176616, inscrito el día veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 12:04:33 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. O.R.00000066165, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 530/2022, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la ministerial **Hilda Mercedes Cepeda**, alguacil de estrado de la Sexta Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Duany Morales**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **María Dolores Sánchez**.

VISTO: El acto de alguacil No. 265/2022, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la ministerial **Hilda Mercedes Cepeda**, alguacil de estrado de la Sexta Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual los Dres. **Alexander Navarro Rossis y Duany Morales**, le notifican a domicilio desconocido la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **María Dolores Sánchez**, en calidad de titular registral

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 483-C-35, del Distrito Catastral No. 32, con una extensión superficial de 314.68 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 2400059997”*.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000070286, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022255516; concerniente a la solicitud de reconsideración de la actuación original contentiva de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 483-C-35, del Distrito Catastral No. 32, con una extensión superficial de 314.68 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 2400059997”*, propiedad de la señora **Maria Dolores Sánchez**.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante señalar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo el día veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022),

es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la señora **Maria Dolores Sánchez**, en calidad de titular registral, a través de los citados actos de alguacil Nos. 530/2022 y 265/2022; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito con anterioridad, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico se ha podido apreciar que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la referida acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil tres (2003), la señora **Maria Dolores Sánchez**, transfiere el inmueble en cuestión, en favor de **Alexander Navarro Rossis**; **ii)** que, en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), el Registro de Títulos de Santo Domingo, solicitó el depósito de un adendum debidamente firmado por las partes contratantes y la copia de cédula actual de la señora **Maria Dolores Sánchez**, o en su defecto, una certificación de la Junta Central Electoral, donde se haga constar su número de cédula anterior y actual; **iii)** que, en ese sentido, se procedió a aportar lo requerido, sin embargo posteriormente se solicitó la comparecencia de la señora **María Dolores Sánchez**; **iv)** que, así las cosas, y ante la imposibilidad de poder contactar a la referida señora, mediante el acto de alguacil No. 265/2021, se emplaza a la titular registral, en el último domicilio conocido, a los fines de que proceda a ratificar la transferencia del inmueble; **v)** que, a pesar de haber depositado el acto de alguacil No. 265/2021, el Registro de Títulos procedió a rechazar el expediente, en virtud de que las partes no pudieron dar cumplimiento a la solicitud de comparecencia de la señora **Maria Dolores Sánchez**; **vi)** que, en virtud de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la ejecución de la actuación registral que se deriva del expediente original No. 9082021696128.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación aportada, se ha observado que el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada en

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

atención a que: “... las partes no dieron cumplimiento a la solicitud de comparecencia de la señora **María Dolores Sánchez**” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos establecidos por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima prudente resaltar que, sobre ese aspecto, si bien, el artículo 48, literal h, del Reglamento General de Registro de Títulos, da apertura a que el Registrador de Títulos en los casos que estime pertinente pueda citar, a las personas envueltas en determinada actuación, a los fines de que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere una duda respecto a su contenido, lo cierto es que, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de una actuación registral en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada.

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, en otro orden, y a los fines de obtener una valoración precisa, en relación al estado de los documentos de identidad aportados para el conocimiento de la actuación registral contentiva de Transferencia por Venta, esta Dirección Nacional, procedió a solicitar por ante la Junta Central Electoral, la validación de las copias de cédulas de identidad y electoral, correspondientes a los señores **María Dolores Sánchez García**, en calidad de titular registral, y **Alexander Navarro Rossis**, en calidad de comprador, respondiendo dicha institución mediante correo electrónico de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), lo siguiente: “... *comunicamos que las informaciones de las copias de plásticos de cédulas recibidas, no se corresponden con las informaciones contenidas en nuestra base datos*”, a saber:

- En relación a la copia de cédula de identidad y electoral No. **001-1433745-4** perteneciente a la señora **María Dolores Sánchez García**, el formato de cédula no fue utilizado ni retirado por la ciudadana, y;
- Con respecto a la copia de cédula de identidad y electoral anterior No. **027-0032819-4**, correspondiente al señor **Alexander Navarro Rossis**, no guarda relación en: **i)** Registro de nacimiento; **ii)** Colegio electoral, y; **iii)** firma del presidente de la época.

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario en cuestión, la disposición contenida en el artículo 10 literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, estipula que es función del Director Nacional de Registro de Títulos, entre otras: “Poner en conocimiento de la autoridad que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, ha quedado evidenciado que, para la calificación del expediente registral No. 9082021696128, fueron presentados dos (02) documentos públicos con indicios que hacen presumir su adulteración; por lo que, ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procede a rechazar por motivos distintos, el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y reteniendo las piezas que conforman el expediente; para proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 59, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*);

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Alexander Navarro Rossis**, en contra del oficio No. ORH-00000070286, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022255516, y, en consecuencia, confirma por motivos distintos la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por las razones expuestas en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: **Remite**, el expediente registral No. 9082022255516, a la Directora General de Persecución del Ministerio Público, magistrada **Yeni Berenice Reynoso Gómez**, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, en atención a lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/bpsm