



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00158

FECHA
22-08-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1630

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), años 178 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 veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Abraham Guarionex Paulino Gómez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0023220-7, domiciliado y residente en la calle Desiderio Arias No. 28, Torre Villa Palmera XVIII, Apartamento No. 41, sector Bella Vista, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Belkis María Montero**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0696456-2, abogada de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida José Contreras No. 98, Suite No. 105, edificio Santa María, sector La Julia, Zona Universitaria, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000072989, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022346463.

VISTO: El expediente registral No. 0322022287807 (Expediente original No. 0322022173402), inscrito en fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a la 12:56:17 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscritos entre **Yolanda Álvarez**, **Josefa Antonia Vargas Álvarez**, en calidad de vendedoras, y **Abraham Guarionex Paulino Gómez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Milagros Castillo Duran, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 263, en relación al inmueble descrito como: “*Solar No. 5, Manzana No. 4550, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 246.39 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100357163*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante ORH-00000071549, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022346463, inscrito en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 12:11:13 p.m., contentivo de acción de Reconsideración al Oficio No. ORH-00000071549, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito

Nacional, el cual fue declarado inadmisible por falta de notificación a las partes involucradas; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Acto de alguacil No. 515/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de notificación de interposición de Recurso Jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Solar No. 5, Manzana No. 4550, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 246.39 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100357163*”.

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000072989, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022346463, concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscritos entre **Yolanda Álvarez, Josefa Antonia Vargas Álvarez**, en calidad de vendedoras, y **Abraham Guarionex Paulino Gómez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Milagros Castillo Duran, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 263, en relación al inmueble descrito como: “*Solar No. 5, Manzana No. 4550, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 246.39 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100357163*”.

CONSIDERANDO: Que, es preciso hacer constar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) 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, 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a las señoras **Yolanda Álvarez, y/o Yolanda Beatriz Álvarez y/o Yolanda Beatriz Vargas Álvarez** y **Josefa Antonia Vargas Álvarez**, a través del acto de alguacil No. 515/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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*).

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*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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 el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, el señor **Abraham Guarionex Paulino Gómez**, le compró a las señoras **Yolanda Álvarez** y **Josefa Antonia Vargas Álvarez**, el derecho de propiedad del inmueble de referencia; **ii)** Que, el Registro del Distrito Nacional, rechazó la inscripción de la transferencia en cuestión, en virtud de que no está facultado para determinar de manera administrativa que la documentación aportada, en relación a la identidad de la señora **Yolanda Álvarez**, corresponden a la misma; **iii)** Que, el registro del acta de nacimiento de la Oficialía de la Cuarta Circunscripción, correspondiente a la señora **Yolanda Beatriz Álvarez**, señala que, fue declarada por su madre, la señora **María Nicolasa Álvarez Rodríguez**, haciendo mención de su padre, el señor **José Gilberto Vargas Sosa**, pero sin hacer constar que fue reconocida por este último, por tal razón esta como hija natural; **iv)** Que, la Certificación de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Junta Central Electoral, y el Certificado de Naturalización, presentan coincidencias en el nombre y la fecha de nacimiento, con lo cual se demuestra que **Yolanda Álvarez**, **Yolanda Beatriz Álvarez** y **Yolanda Beatriz Vargas Álvarez**, son la misma persona; y; **v)** Que, en razón de lo expuesto, se revoque la decisión impugnada y se ordene la inscripción de la Transferencia por Venta, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original en atención a que, respecto a la señora **Yolanda Álvarez**, *“no es posible determinar de manera inequívoca que la persona que consta en los documentos de identidad y la titular del derecho se trata de la misma persona...”*, por tal razón, *“...no está facultado para determinar de manera administrativa que la documentación aportada por la parte corresponde al titular del derecho, por lo que se encuentra impedido para proceder con la presente actuación...”*, (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, acorde al análisis de la documentación presentada, luego de verificar nuestros sistemas de consulta y los asientos registrales del inmueble en cuestión, esta Dirección Nacional, tiene a bien establecer lo siguiente: **i)** Que, si bien el Acta de Nacimiento emitida por la Oficialía del Estado Civil de la Cuarta Circunscripción, correspondiente a **Yolanda Beatriz**, señala como padre de la misma al señor **José Gilberto Vargas Sosa**, lo cierto es que, quien figura como declarante es su madre, la señora **María Nicolasa Álvarez Rodríguez**, y en la misma se hace constar su estado civil como Soltera, de lo cual se deriva que se trata de una declaración de un hijo natural; y, **ii)** Que, la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-4547670-6, correspondiente a la señora **Yolanda Beatriz Vargas Álvarez**, el acta de nacimiento precedentemente indicada y la Certificación de Naturalización No. 11516617, presentan coincidencia en la fecha de nacimiento de la titular, figurando como: diecisiete (17) del mes de febrero del año mil novecientos cincuenta y seis (1956).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, luego de verificados los sistemas de consulta registral, se pudo constatar que en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), digitalizado en expedientes de registros con la signatura: Caja No. 2788, Folder No. 40, el acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y cinco (1985), legalizadas las firmas por la Lic. Sonia Díaz Ynoa, notario público de los del número para Distrito Nacional, en el cual figuran las generales de la titular registral, de la manera siguiente: *“Yolanda Álvarez, americana, mayor de edad, soltera, portadora de la Certificación de Naturalización No. 11516617”*; tal cual se encuentra publicitado en el asiento registral de derecho de propiedad del inmueble de referencia

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, se tiene a bien destacar que, dentro de las documentaciones depositadas para la transferencia que nos ocupa,

se encuentra la copia de forma legible de la Certificación de Naturalización No. 11516617, correspondientes a la señora **Yolanda Álvarez**, dando cumplimiento así al **Principio de Especialidad** en cuanto al sujeto.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los documentos requeridos para la Transferencia por Venta, establecidos en el artículo 23 numeral 84, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, una vez comprobado que la señora **Yolanda Beatriz Álvarez**, es la misma persona que figura en los originales del Registro de Títulos del Distrito Nacional, y que en el expediente reposan todos los requisitos de forma y fondo, necesarios para la ejecución registral de la rogación inicial, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Abraham Guarionex Paulino Gómez**, en contra del oficio No. ORH-00000072989, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022346463; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a la 12:56:17 p.m., contentiva de transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscritos entre **Yolanda Álvarez**, **Josefa Antonia Vargas Álvarez**, en calidad de vendedoras, y **Abraham Guarionex Paulino Gómez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Milagros Castillo Duran, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 263, en

relación al inmueble descrito como: “Solar No. 5, Manzana No. 4550, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 246.39 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100357163”, y en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido en favor de las señoras **Yolanda Álvarez** y **Josefa Antonia Vargas Álvarez**;
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor del señor **Abraham Guarionex Paulino Gómez** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- C) Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/mgm

