



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00159

FECHA
22-08-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1653

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, 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 los señores **Thomás de Jesús Henríquez García, Ysmael Molina Carrasco y Valentín Medrano Peña**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núm. 001-1027514-6, 001-1485004-3 y 001-0668840-1, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle Santa María Núm. 3, cuarto piso, del sector Ensanche Naco, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, debidamente representados por el **Lic. Edilio de la Cruz de la Cruz**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0311773-5; con estudio profesional abierto en la calle en la calle Santa María Núm. 3, cuarto piso, del Ensanche Naco, de provincia de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono Núm. (809)864-1995 y (809)368-0239, correo electrónico lichthomashenriquez@hotmail.com.

En contra de los asientos registrales generados en los expedientes Núm. 4372250989 y 4372251374, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 506525939316, con una extensión superficial de 5,004.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula Núm. 3000107973”*, a saber:

- 1) Núm. **335009863**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor del señor **Alberto Manuel Mota Alonzo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 029-0017562-7. El derecho fue adquirido a **Camilo Mota Contreras**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 028-0020842-9. Teniendo su origen **venta** mediante acto bajo firma privada de fecha 17 de enero del 2017, legalizado por el Lic. Fernando Augusto Mayans Escobar, notario público para el municipio de Higüey, matrícula Núm. 5835. Asentado el 1 de junio de

2022. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 0920, folio Núm. 126, en fecha 25 de mayo de 2022 a las 11:50:00 a. m.; y,

- 2) Núm. **335177544**, contenido de **Derecho de Propiedad**, en favor la sociedad comercial **Dioyer Investments, S.R.L.** El derecho fue adquirido a **Alberto Manuel Mota Alonzo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 029-0017562-7. Teniendo su origen en **venta** mediante acto bajo firma privada de fecha 5 de julio del 2022, legalizado por el Dr. Enrique Caraballo Mejía, notario público para el municipio de Higüey, matrícula Núm. 2171. Asentado el 16 de julio de 2022. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 0940, folio Núm. 223, en fecha 12 de julio de 2022 a las 02:20:00 p. m.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 2455/2022, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Rafael Arturo Núñez Castillo, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito, Sala 2, mediante el cual los señores **Thomás de Jesús Henríquez García, Ysmael Molina Carrasco y Valentín Medrano Peña**, notifican el presente recurso jerárquico a los señores **Yohanna Perdomo Vilorio, Alberto Manuel Mota Alonzo** y a la sociedad comercial **Dioyer Investments, S.R.L.**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Parcela Núm. 506525939316, con una extensión superficial de 5,004.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula Núm. 3000107973”*.

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 de asientos registrales emitidos por el Registro de Títulos de Higüey, en ocasión de las ejecuciones de los expedientes Núm. **4372250989** y **4372251374**, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 506525939316, con una extensión superficial de 5,004.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula Núm. 3000107973”*, los cuales se describen a continuación:

- a. Núm. **335009863**, contenido de **Derecho de Propiedad**, en favor del señor **Alberto Manuel Mota Alonzo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 029-0017562-7. El derecho fue adquirido a **Camilo Mota Contreras**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 028-0020842-9. Teniendo su origen **venta** mediante acto bajo firma privada de fecha 17 de enero del 2017, legalizado por el Lic. Fernando Augusto Mayans Escobar, notario público para el municipio de Higüey, matrícula Núm. 5835. Asentado el 1 de junio de 2022. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 0920, folio Núm. 126, en fecha 25 de mayo de 2022 a las 11:50:00 a. m.; bajo el expediente Núm. **4372250989**; y,
- b. Núm. **335177544**, contenido de **Derecho de Propiedad**, en favor la sociedad comercial **Dioyer Investments, S.R.L.** El derecho fue adquirido a **Alberto Manuel Mota Alonzo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 029-0017562-7. Teniendo su origen en

venta mediante acto bajo firma privada de fecha 5 de julio del 2022, legalizado por el Dr. Enrique Caraballo Mejía, notario público para el municipio de Higüey, matrícula Núm. 2171. Asentado el 16 de julio de 2022. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 0940, folio Núm. 223, en fecha 12 de julio de 2022 a las 02:20:00 p. m.; bajo el expediente Núm. **4372251374**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: *“consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si los hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el asiento registral Núm. **335009863** impugnado, fue emitido en fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), considerándose publicitado en fecha primero (01) del mes julio del año dos mil veintidós (2022), fecha en que quedaron habilitados los recursos administrativos establecidos por la normativa vigente; y cuyo plazo para interponer los mismos venció en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022). En efecto, y habiéndose interpuesto esta acción recursiva en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), se puede evidenciar que la misma excedió el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, de lo descrito en los párrafos anteriores, se colige que en relación al asiento registral Núm. **335009863**, relativo al expediente No. **4372250989**, se encuentra fuera del plazo establecido por la normativa que rige la materia; en consecuencia, esta Dirección Nacional declara inadmisibile la solicitud relativa al referido asiento registral, tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta resolución.

CONSIDERANDO: Que, con relación al asiento registral Núm. **335177544**, contenido de **Derecho de Propiedad**, en favor la sociedad comercial **Dioyer Investments, S.R.L.**, es importante señalar que, fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), considerándose publicitado en fecha dieciséis (16) del mes agosto del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso en fecha 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, a su vez, se hace necesario indicar que, la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establecido en el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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;

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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).

en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, a través del citado acto de alguacil Núm. 2455/2022, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Rafael Arturo Núñez Castillo, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito, Sala 2, les fue notificado el presente recurso a los señores **Yohanna Perdomo Vilorio, Alberto Manuel Mota Alonzo** y a la sociedad comercial **Dioyer Investments, S.R.L.**; sin embargo, dichas partes no han 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 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 que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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 **Alberto Manuel Mota Alonzo**, antiguo titular del inmueble, adquirió el derecho de propiedad de forma fraudulenta, ya que el acto bajo firma privada que sirvió como base, no fue suscrito por quien fuera el titular registral en ese momento, el señor **Camilo Mota Contreras**, y el duplicado aportado para la ejecución de la transferencia se trató de un documento falso, ya que indican tener en su poder el duplicado en favor del señor **Camilo Mota Contreras**, el cual fuera entregado por la señora **Yohanna Perdomo Vilorio**, a los fines de que los recurrentes procedieran a realizar la determinación de herederos del finado **Camilo Mota Contreras**, en virtud de un poder de cuota litis de fecha 26 de febrero del 2020, legalizado por el Dr. Antonio Jiménez Grullón, notario público para el Distrito Nacional, matrícula Núm. 858; **ii)** que, por estas razones, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos debe proceder a ordenar la nulidad de la transferencia en favor de la sociedad comercial **Dioyer Investments, S.R.L.**, actual titular del inmueble, y a su vez proceder a restituir el derecho de propiedad del referido inmueble en favor del señor **Camilo Mota Contreras**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, es importante destacar que, el Registro de Títulos de Higüey, calificó de manera positiva la referida actuación registral, siendo publicitado en los originales a cargo del Registro de Títulos el asiento registral Núm. **335177544**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor la sociedad comercial **Dioyer Investments, S.R.L.**, el cual fue adquirido por venta al señor **Alberto Manuel Mota Alonzo**, mediante acto bajo firma privada de fecha 5 de julio del 2022, legalizado por el Dr. Enrique Caraballo Mejía, notario público para el municipio de Higüey, matrícula Núm. 2171.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, luego de verificar los documentos que fueron aportados para la transferencia por venta que nos ocupa, en el Sistema de Gestión y Automatización Registral (SIGAR), bajo el expediente Núm. 4372251374, el cual diera origen al asiento Núm. **335177544**, contentivo de derecho de propiedad, en favor la sociedad comercial **Dioyer Investments,**

S.R.L.; se puede comprobar que el duplicado del certificado de título aportado, se corresponde con el original del certificado de título que reposa en nuestros archivos.

CONSIDERANDO: Que, en el mismo orden de ideas, se entiende preciso resaltar, que la calificación positiva dada, fue conforme a los requisitos de forma y de fondo que rigen la norma vigente, debido a que en el referido expediente no figuran depositados documentos presuntamente adulterados, ni obtenidos de forma fraudulenta.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional es de criterio que el Registro de Títulos de Higüey, actuó amparándose en lo estipulado en 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, así mismo se procede a informar a la parte interesada, que el referido asiento permanecerá vigente hasta tanto sea cancelado por un acto de igual naturaleza, o sea emitida una decisión judicial, emanada de un Tribunal competente, mediante la cual se le ordene al Registro de Títulos de Higüey a cancelar el asiento del derecho de propiedad hoy impugnado, en aplicación de los artículos Núm. 121 y 122, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que, el artículo 3 numeral 8 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa**, contempla que: “(...) la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **principio de Buena Fe**, el cual establece que: “En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma, la calificación positiva realizada por el Registro de Títulos de Higüey; 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 ordena al Registro de Títulos de Higüey 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 el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo No. 54, 3 numeral 8, 3, numeral 14 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, 10 literal “i”, 26, 41, 42, 45, 48, 121, 122, 125, 127, 152, 155, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General

de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) y artículo 84 de la resolución Núm. 2021-0001 de requisitos para actuaciones registrales de fecha 31 de marzo del 2021.

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente recurso jerárquico; relativo al asiento registral Núm. **335009863**, de fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Higüey; por las razones expuestas en el cuerpo de esta resolución.

SEGUNDO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico relativo al asiento registral Núm. **335177544**, de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Higüey, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

TERCERO: En cuanto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por los señores **Thomás de Jesús Henríquez García, Ysmael Molina Carrasco y Valentin Medrano Peña**, en contra del asiento registral Núm. **335177544**, de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Higüey; y en consecuencia confirma la calificación positiva realizada por el citado órgano registral.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a practicar la cancelación del 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/mecr