



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00183

FECHA
26-09-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1958

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de septiembre 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 cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **José Casimiro Ramos Calderón**, debidamente representado por su abogado constituido y apoderado especial, el Lic. Luis Carlos Ramírez Hamilton, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0034844-1, abogado de los Tribunales de la República, con domicilio profesional abierto de manera permanente en la calle nueve, no. 84, sector Pueblo Nuevo, municipio de Los Alcarrizos, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O. R. 163419, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó; relativo al expediente registral No. 4122209140.

VISTO: El expediente registral No. 4122208294, inscrito en fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 08:38:00 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 24 del mes de febrero del año 2005, legalizadas las firmas por el Lic. Patricio Felipe de Jesús, notario público de los del número del municipio Monseñor Nouel, suscrito entre el señor Ramón Mella Concepción (vendedor) y el señor José Casimiro Ramos Calderón (comprador); actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Bonaó, a través del oficio No. O. R. 161427, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), bajo el expediente registral No. 4122208294.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como “*Parcela No. 260-B, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 27,814 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 0700016157*”.

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. O. R. 163419, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó; relativo al expediente registral No. 4122209140; concerniente a la acción de reconsideración a la solicitud de Transferencia por Venta, en favor del señor **José Casimiro Ramos Calderón**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 24 del mes de febrero del año 2005, legalizadas las firmas por el Lic. Patricio Felipe de Jesús, notario público de los del número del municipio Monseñor Nouel, en relación al inmueble identificado como “*Parcela No. 260-B, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 27,814 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel; identificado con la matrícula No. 0700016157*”.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, se hace necesario resaltar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), considerándose publicitado, en fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico ese mismo día cinco (05) del mes de septiembre 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 los **Sucesores del señor Ramón Mella Concepción**, a través del acto de alguacil No. 1357/2022, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial José Luis Susana Sime, Alguacil de Estrado del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel, 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*).

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Bonaó, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O. R. 161427, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Ramón Mella Concepción**, presenta indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, para la valoración del fondo de esta acción, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, fue incorporado a la glosa la nueva copia del documento de identidad del señor **Ramón Mella Concepción**; **ii)** que, el señor **Ramón Mella Concepción** falleció conforme extracto de Acta de Defunción depositada en el expediente, sin embargo, fue depositada toda la documentación correspondiente a sus herederos, quienes ratifican la venta realizada por su padre; **iii)** que, en razón de lo expuesto se ordene al citado Registro de Títulos la Transferencia por Venta, del inmueble en cuestión, en favor del señor **José Casimiro Ramos Calderón**.

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, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Bonao, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **048-0034467-5**, correspondiente al señor **Ramón Mella Concepción**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional estima pertinente hacer constar que, al momento de depositar el expediente registral original No. 4122208294, fue aportada la copia del documento de identidad No. **048-0034467-5**, correspondiente al señor **Ramón Mella Concepción**, con indicios de adulteración, toda vez que, el Lugar de Nacimiento, Colegio Electoral y Registro de Nacimiento, no se correspondían a la base de datos de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Ramón Mella Concepción**, distinta a las depositada para el conocimiento de la actuación registral original.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la nueva copia del documento de identidad aportado, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 16 de septiembre del año 2022, lo siguiente: “... comunicamos que las informaciones de la copia de plástico de cédula recibida, no se corresponde con las informaciones contenidas en nuestra base datos”, en virtud de que no guarda relación en: **i)** Tipo de Sangre; **ii)** Lugar de nacimiento; **iii)** Año de Vencimiento; **iv)** Dirección de residencia; **v)** Colegio electoral; y, **vi)** 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. 4122208294, fue presentado un (01) documento público con indicios que hacen presumir su adulteración; por lo que, ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Bonao, 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 Bonao 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 Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **José Casimiro Ramos Calderón**, en contra del oficio No. O. R. 163419, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122209140; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Retiene las documentaciones depositadas ante esta Dirección Nacional, en el expediente conformado, con motivo al presente Recurso Jerárquico, en virtud de lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Bonaó, 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/rmmp