



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00195**

FECHA  
**14-10-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-2148**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de octubre 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 veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la Lcda. Aracelis Altagracia Contreras, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0478651-2, con estudio profesional abierto en la Calle Bonaire No. 160, Ens. Alma Rosa I, Santo Domingo Este, teléfonos Nos. 809-596-6768 y 809-323-1618, correo electrónico: [contrerasaracelis@hotmail.com](mailto:contrerasaracelis@hotmail.com); quien actúa en nombre y representación de los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa** y **Rosa Elvira Caraballo Rodriguez**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, comerciantes, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1265067-6 y 001-1127822-2.

En contra del Oficio No. OSU-00000161919, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022549161.

VISTO: El expediente registral No. 9082022415335, (expediente primigenio No. 9082022028919), inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 04:40:51 p.m., contenido de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 663201704477, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil diecisiete (2017), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y mediante el acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil trece (2013), legalizado por el Dr. Juan Bienvenido Jiménez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2401; actuación registral que fue calificada de manera

negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000074669, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022549161, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 04:40:51 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-00000074669, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1886/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Rafael A. Domínguez Cruz, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa y Rosa Elvira Caraballo Rodriguez** le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Ysidro de Beras Rijo y Eduardo Julio Rodriguez Gonzalez**, en calidad de titulares del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **193.39** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **94**, del Distrito Catastral No. **15**, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **3000107477**”*.

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. OSU-00000161919, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022549161; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y Transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor de los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa y Rosa Elvira Caraballo Rodriguez**, identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **193.39** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **94**, del Distrito Catastral No. **15**, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **3000107477**”*, propiedad de los señores **Ysidro de Beras Rijo y Eduardo Julio Rodriguez Gonzalez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) 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 trata<sup>1</sup>.

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 señores **Ysidro de Beras Rijo** y **Eduardo Julio Rodriguez Gonzalez**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 1886/2022, sin embargo, los mismos no han 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 Santo Domingo, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. ORH-00000074669, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral correspondiente al señor **Ysidro de Beras Rijo**, presenta indicios de adulteración; **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa** y **Rosa Elvira Caraballo Rodriguez**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada mediante oficio No. OSU-00000161919, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022) y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa** y **Rosa Elvira Caraballo Rodriguez**, cumplieron con todos los requisitos establecidos para la transferencia por venta, por tanto, se reputan como adquirentes de buena fe y a título oneroso del inmueble en cuestión; **ii)** que, los vendedores, los señores **Eduardo Julio Rodriguez Gonzalez** e **Ysidro de Beras Rijo**, comparecieron ante el Registro de Títulos y reconocieron la venta realizada a los compradores antes indicados, afirmando haber recibido el precio total de la venta; **iii)** que, con el rechazo del Deslinde y Transferencia, están siendo lesionados los derechos de propiedad de los compradores; y, **iv)** que, en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos la ejecución de la solicitud de Deslinde y Transferencia por Venta de la porción indicada, en favor de los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa**

---

<sup>1</sup> 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*).

y **Rosa Elvira Caraballo Rodriguez**, dejando sin efecto la copia de la Cédula del señor **Ysidro de Beras Rijo** que se presume adulterada.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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. **001-1466051-7**, correspondiente al señor **Ysidro de Beras Rijo**, aportada para el conocimiento de la actuación registral 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, ciertamente al momento de depositar el expediente registral No. 9082022415335 (expediente primigenio No. 9082022028919), fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente al señor **Ysidro de Beras Rijo**, con indicios de adulteración, toda vez que, los datos contenidos en la misma, diferían de los registrados en la base de datos de la Junta Central Electoral, según correo de fecha 04 de agosto del año 2022, remitido por la Dirección Nacional del Registro Electoral de la referida institución.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Ysidro de Beras Rijo**, distinta a la depositada para la calificación 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 electrónico de fecha 04 de octubre del año 2022, que: *“las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida de la cédula de identidad y electoral No.001-1466051-7, a nombre del señor **Ysidro De Beras Rijo**, se corresponden con lo contenido en nuestra base datos”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional ha podido verificar que consta depositado en el expediente No. 9082022549161, el acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), contentivo de ratificación de venta, legalizada la firma por la Dra. Rosa H. Bautista Alcántara, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1171, suscrito por el señor **Ysidro de Beras Rijo**, en calidad de vendedor - titular registral, mediante el cual se ratifica la venta realizada en favor de los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa** y **Rosa Elvira Caraballo Rodriguez**, cumpliendo así con el criterio de especialidad en relación al sujeto del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de Especialidad, establecido en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, 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.” (Énfasis es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia** y el **Criterio de Especialidad**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte interesada subsanó las causas que dieron origen al oficio de rechazo otorgado inicialmente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa y Rosa Elvira Caraballo Rodriguez**, en contra del oficio No. OSU-00000161919, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 04:40:51 p.m., contentiva de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 663201704477, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil diecisiete (2017), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y mediante el acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil trece (2013), legalizado por el Dr. Juan Bienvenido Jiménez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2401, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 193.39 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 94, del Distrito Catastral No. 15, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000107477”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor de los señores **Ysidro de Beras Rijo** y **Eduardo Julio Rodriguez Gonzalez**;
- ii. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 400486155115, con una extensión superficial de 196.79 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo”*, en favor de los señores **Ramon Antonio de la Cruz Sosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 001-1265067-6 y **Rosa Elvira Caraballo Rodriguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-1127822-2, casados entre sí, y;
- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contenido 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/dacr