



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00214**

FECHA  
**22-11-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-2386**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintidós (22) del mes de noviembre 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 primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Felipe Castro**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0641745-4, domiciliado y residente en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana y domicilio abierto al público en la calle Duarte, No. 52, del sector Mendoza del Este, quien actúa en su propio nombre y representación.

En contra del Oficio No. ORH-00000079438, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente Registral No. 9082022689540.

VISTO: El expediente registral No. 9082022517073 (expediente primigenio No. 908202293907), inscrito en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 08:59:05 a.m., contenido de: **a) Deslinde**, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6632021055148, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y; **b) Transferencia por Venta**, en virtud de los actos bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), legalizados por el Lic. Rafael E. Mieses Castillo, notario público de los del número de la provincia de Santo Domingo, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 500 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 39-B-REF-6, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000075947, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022689540, inscrito en fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 11:48:03 a.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante

el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000075947, 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. 874/22, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Liria Pozo Lorenzo, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Felipe Castro**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a los señores **Rosendo Guerrero Martínez** y **Amada Guerrero Martínez**, en calidad de vendedores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 500 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 39-B-REF-6, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo”*.

VISTO: 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-00000079438, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente Registral No. 9082022689540; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, del inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 500 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 39-B-REF-6, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo”*, en favor del señor **Felipe Castro**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en esa misma fecha primero (01) del mes de noviembre 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 **Rosendo Guerrero Martínez** y **Amada Guerrero Martínez**, en calidad de vendedores, a través del citado acto de alguacil No. 874/22; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones,

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

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.

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, al momento de ponderar la documentación aportada ante la solicitud de reconsideración, el Registro de Títulos de Santo Domingo mal interpretó la solicitud, toda vez que se solicita la transferencia por venta, cuyo dinero se avanzó en gastos de procedimientos judiciales; **ii)** que, en virtud de lo expuesto, no varía la causa del derecho a registrar, toda vez que siempre ha sido transferencia por venta; **iii)** que, en cuanto a la falta de aportar la Constancia Anotada de la señora **Amada Guerrero Martínez**, la misma se encuentra depositada ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales en otro proceso de Deslinde; **iv)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, ejecutar la actuación solicitada por estar fundamentada en el principio de legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a las discrepancias identificadas en cuanto a la causa del derecho a registrar, toda vez que los actos de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021) constituyen una transferencia por venta, mientras que en declaraciones ante notario público de fecha siete (07) de septiembre del dos mil veintidós (2022), se ratifica la transferencia en virtud de dación en pago por trabajos judiciales, lo que atenta contra el principio de especialidad; además de que no ha sido depositada la Constancia Anotada de la titular registral Amada Guerrero Martínez (Sic).

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre un Deslinde y Transferencia por venta, a través de la cual los señores **Rosendo Guerrero Martínez y Amada Guerrero Martínez**, transfieren una porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela No. 39-B-REF-6, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo, a favor del señor **Felipe Castro**.

CONSIDERANDO: Que, dicho expediente registral No. 9082022517073 (expediente primigenio No. 908202293907), fue rechazado y remitido ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos para fines de investigación, por presunta adulteración de la documentación, en virtud de que los vendedores, señores Rosendo Guerrero Martínez y Amada Guerrero Martínez, declararon, mediante comparecencia ante el Registro de Títulos, que no transfirieron dicha porción y que no plasmaron su firma.

CONSIDERANDO: Que, en el expediente registral No. 9082022689540, contentivo de solicitud de reconsideración, la parte recurrente depositó Acta de Declaración Jurada de Conformidad de fecha 07 de septiembre del 2022, mediante la cual los señores Rosendo Guerrero Martínez y Amada Guerrero Martínez declaran que, por confusión, desconocieron la venta ante el Registro de Títulos, pero que la misma se efectúa como dación en pago por los trabajos judiciales y extrajudiciales realizados por el señor Felipe Castro, por

lo que ratifican la venta realizada mediante los actos bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto en Acta de Declaración Jurada de Conformidad antes descrita, fue consignado el origen del derecho como transferencia por venta y dación en pago, de manera indistinta, no menos cierto es que el documento base de la rogación original corresponde a actos de venta de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, es importante resaltar, que la documentación adicional depositada como fundamento de una acción recursiva, no constituye la variación de la rogación original, por lo que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, la documentación depositada en el expediente registral No. 9082022689540, no atenta contra el principio de especialidad respecto a la causa del derecho a registrar, toda vez que la rogación original siempre ha sido: Deslinde y **transferencia por venta**.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, ha verificado la documentación aportada para la presente acción recursiva, constatando que no obra depositada la Constancia Anotada correspondiente a los derechos de la señora **Amada Guerrero Martínez**, requisito necesario para que opere el Deslinde y Transferencia por Venta, conforme lo establece la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que mediante el mismo, se pretende el Deslinde y Transferencia por Venta, sin embargo, la documentación aportada para tales fines no cumple con los requisitos establecidos mediante Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos; 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 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”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y artículo 23, numeral 16, de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

#### **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, incoado por **Felipe Castro**, en contra del Oficio No. ORH-00000079438, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), relativo al expediente registral No. 9082022689540, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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