



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00224**

FECHA  
**04-12-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-2580**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de diciembre 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 veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por las señoras **Ana María Francisco Martínez** y **Ana Iris Francisco Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, solteras, Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1282643-3 y 001-1605087-3, respectivamente, fijando su domicilio en la Oficina de Abogados GJS Rodríguez Gómez & Asociados, S. R. L., situada en la Av. San Cristóbal, esquina Tiradentes, No. 47, Sector Ensanche La Fe, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional de la República Dominicana; debidamente representadas por el **Lic. José Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0190693-5, con estudio profesional abierto en la Av. San Cristóbal, esquina Tiradentes, No. 47, Sector Ensanche La Fe, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional de la República Dominicana, Oficina de Abogados GJS Rodríguez Gómez & Asociados, S. R. L., correo [frayjoseph50@hotmail.com](mailto:frayjoseph50@hotmail.com), Teléfonos No. 809-969-1668 y 829-760-2423.

En contra del Oficio No. ORH-00000079859, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022548228.

VISTO: El expediente registral No. 0322022471098, inscrito en fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:48:06 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre las señoras Renalda Liberata Bautista Cabrera (vendedora) y Ana María Francisco Martínez y Ana Iris Francisco Martínez (compradoras), legalizadas las firmas por el Lic. Pablo Isidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 157.50 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 63, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa

por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. OSU-00000165213, de fecha trece (13) del mes de octubre el año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022548228, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:09:12 p.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. OSU-00000165213, 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. 446/2022, instrumentado por el ministerial Vladimir Orcini García Volquez, alguacil de Estrado de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Para Asuntos Municipales del Distrito Nacional; mediante el cual las señoras **Ana María Francisco Martínez** y **Ana Iris Francisco Martínez**, le notifican la interposición de la presente acción recursiva a la señora **Renalda Liberata Bautista Cabrera de Marte**, en calidad de vendedora y propietaria del inmueble.

VISTO: El acto de alguacil No. 447/2022, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Vladimir Orcini García Volquez, alguacil de Estrado de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Para Asuntos Municipales del Distrito Nacional; mediante el cual las señoras **Ana María Francisco Martínez** y **Ana Iris Francisco Martínez**, le notifican la interposición de la presente acción recursiva al señor **Agustín Marte Neri**, en calidad de cónyuge de la señora **Renalda Liberata Bautista Cabrera de Marte**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 157.50 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 63, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000079859, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022548228; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 157.50 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 63, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiocho (28) 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 **Renalda Liberata Bautista Cabrera y Agustín Marte Neri**, en calidad de titular registral y cónyuge, a través de los citados actos de alguacil No. 446/2022 y 447/2022, instrumentados el ministerial Vladimir Orcini García Volquez, alguacil de Estrado de la Segunda Sala del Juzgado de Paz Para Asuntos Municipales 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*).

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 del Distrito Nacional, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. OSU-00000165213, de fecha trece (13) del mes de octubre el año dos mil veintidós (2022); **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por las señoras **Ana María Francisco Martínez y Ana Iris Francisco Martínez**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio No. ORH-00000079859, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022) y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, 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, la señora **Renalda Liberata Bautista** adquiere el derecho de propiedad como soltera, mediante Decisión de fecha 21 de octubre del 2005, ya que, conforme extracto de Acta de Divorcio, se había divorciado en fecha 04 de noviembre del 1980; **ii)** que, al momento de adquirir el derecho de propiedad la señora **Renalda Liberata Bautista** no había actualizado su estatus civil, por lo que fue consignado como casada; **iii)** que, además, consta depositado el acto de desistimiento de parte del señor **Agustín Marte Neri**, mediante el cual reconoce que el inmueble fue adquirido por su ex esposa, estando ya divorciada y como propietaria exclusiva; **iv)** que, resulta imposible que el tribunal competente homologue el acto de declaración y desistimiento toda vez que fue redactado 28 años después de haberse pronunciado el divorcio, y; **v)** que, en virtud de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional ejecutar la Transferencia por Venta, que se deriva del acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), en favor de las señoras **Ana María Francisco Martínez y Ana Iris Francisco Martínez**.

---

<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*).

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos apreciado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que fue depositado en copia el acto contentivo de declaración y desistimiento y el mismo no se encuentra homologado por el tribunal competente que conoce la partición de los bienes correspondientes a la comunidad matrimonial.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, la señora **Renalda Liberata Bautista Cabrera de Marte** adquiere el derecho de propiedad mediante la Decisión No. 33, del Tribunal Superior de Tierras de fecha 21 de octubre del 2005.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, hemos observado que, la Decisión No. 33 del Tribunal Superior de Tierras, de fecha 21 de octubre del 2005, documentación que consta cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo Inscripciones Registros en la signatura Caja No. 40685, Folder No. 19, en el ordinal noveno: *“ORDENA la ejecución de las transferencias de los actos: a) acto de venta bajo firma privada de fecha 15 del mes de septiembre del año 1980, intervenido entre los señores Manuel Holguín y Renalda Liberata Bautista Cabrera de Marte”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, mediante sentencia No. 1330 dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, se pronunció el Divorcio entre los señores **Renalda Liberata Bautista Cabrera** y **Agustín Marte Neri** en fecha 04 de noviembre del 1980, conforme copia del extracto de Acta de Divorcio depositada en el expediente.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que, los señores **Renalda Liberata Bautista Cabrera** y **Agustín Marte Neri** se encontraban casados entre sí al momento de suscribir el acto bajo firma privada de fecha 15 de septiembre del año 1980, razón por la cual fue consignada como casada tanto en el dispositivo de la Decisión No. 33 del Tribunal Superior de Tierras emitida en fecha 21 de octubre del 2005, así como en el Certificado de Títulos emitido a su favor.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto y contrario a lo establecido por la parte interesada, el estado civil de la señora **Renalda Liberata Bautista Cabrera** al momento de adquirir el derecho de propiedad, conforme la documentación antes descrita, era el de casada.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que fue depositada la copia del acto bajo firma privada de fecha 20 del mes de febrero del año 2018, contentivo de declaración y desistimiento, suscrito por el señor **Agustín Marte Neri**, mediante el cual reconoce que la señora **Renalda Liberata Bautista Cabrera** adquirió el inmueble objeto de la presente transacción estando divorciada de él y con dinero generado por su propio esfuerzo, por lo que es propietaria exclusiva del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, la copia del acto bajo firma privada de fecha 20 del mes de febrero del año 2018, conforme a la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, no constituye documento válido que ruego al Registro de Títulos del Distrito Nacional a proceder con la Declaratoria del inmueble como bien propio a favor de la señora **Renalda Liberata Bautista Cabrera**.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma 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 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*), 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.

#### **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 las señoras **Ana María Francisco Martínez** y **Ana Iris Francisco Martínez**, en contra del oficio No. ORH-00000079859, de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022548228; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo 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