



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00226

FECHA
04-12-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2480

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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **George Octavio González**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 088-0005655-1, agrimensor Codia 28326, teléfono No. 829-380-4276, correo electrónico: ing-george@hotmail.com.

En contra del Oficio No. O.R.170400, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072230185.

VISTO: El expediente registral No.2072226323, inscrito en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 08:01:17 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación No. 6622022020301, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y mediante el acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil cuatro (2004), legalizado por el Lic. Francisco Javier Peña Jiménez, notario público de los del número de La Vega, y acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Dra. Rosa María Paulino Núñez, notario público de los del número de Moca, matrícula No. 6314; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R.167519, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2072230185, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:28:54 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada

ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado oficio No. O.R.167519, 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. 1428/2022, de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan Carlos Mejía, Alguacil de Estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de La Vega; mediante el cual el señor **George Octavio González**, actuando a requerimiento de la señora **Ana María Núñez Henríquez**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los **Sucesores de Juana Cabrera Vda. Reyes** y al señor **Rolando Antonio Cáceres Bretón**, 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 1,348.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 837, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 4000277787”*.

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.170400, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072230185; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y Transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor de la señora **Ana María Núñez Henríquez**, identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,348.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 837, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 4000277787”*, propiedad de la señora **Juana Cabrera Estrella**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) 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 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;

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).

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 de Juana Cabrera Vda. Reyes** y al señor **Rolando Antonio Cáceres Bretón**, en calidad de titular registral y vendedor, a través del citado acto de alguacil No. 1428/2022, 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 La Vega, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.167519, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral correspondiente a la señora **Juana Cabrera E. de Reyes**, presenta indicios de adulteración; **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **George Octavio González**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada mediante oficio No. O.R.170400, de fecha doce (12) del mes de octubre 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, fue depositada una nueva copia de cédula de la señora **Juana Cabrera E. de Reyes**; **ii)** que, la señora **Juana Cabrera E. de Reyes** se encuentra imposibilitada de ratificar la venta, en virtud de que se encuentra fallecida, conforme extracto de Acta de Defunción depositada en el expediente; **iii)** que, el duplicado que ampara los derechos de la señora **Juana Cabrera E. de Reyes** se encuentra depositado en el Registro; 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 la señora **Ana María Núñez Henríquez**, dejando sin efecto la copia de la Cédula de la señora **Juana Cabrera E. de Reyes** que se presume adulterada.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de La Vega, 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. **088-0001658-9**, correspondiente a la señora **Juana Cabrera E. de Reyes**, 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. 2072230185, fue aportada la copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Juana Cabrera E. de Reyes**, con rasgos que presumen adulteración.

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 a la señora **Juana Cabrera E. de Reyes**, 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 24 de noviembre del año 2022, que: *“las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida de la cédula de identidad y electoral No.088-0001658-9, a nombre de la señora **Juana Cabrera E. de Reyes**, se corresponden con lo contenido en nuestra base datos”* (Subrayado es nuestro).

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, analizada la consideración anterior, esta Dirección Nacional, ha verificado la documentación aportada para la presente acción recursiva, constatando que no obra depositada el duplicado de la Constancia Anotada correspondiente a los derechos de la señora **Juana Cabrera E. de Reyes**.

CONSIDERANDO: Que, el duplicado de la Constancia Anotada correspondiente a los derechos de la señora **Juana Cabrera E. de Reyes** sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,348.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 837, del Distrito Catastral No. 07, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 4000277787”*, fue emitida bajo el expediente registral No. 2071504606 y se encuentra en fase de entrega, sin embargo, no ha sido retirada por el titular registral.

CONSIDERANDO: Que, el depósito del duplicado de la Constancia Anotada del titular registral es un 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, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, por las partes haber depositado el documento de identidad válido de la

señora **Juana Cabrera E. de Reyes**, pero rechaza 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 La Vega, 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 **George Octavio González**, en contra del Oficio No. O.R.170400, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), relativo al expediente registral No. 2072230185, emitido por el Registro de Títulos de La Vega; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega en cuanto a la irregularidad presentada con respecto al documento de identidad y electoral de la señora **Juana Cabrera E. de Reyes**, pero rechaza por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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