



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00229

FECHA
09-12-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2557

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) 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 veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el **Dr. Omar R. Tomas Michel Suero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0065186-2, con estudio profesional en la ave. Lope de Vega No. 13, Suite 210, Ensanche Naco, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. O.R.174012, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982214053.

VISTO: El expediente registral No. 2982213183, inscrito en fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 01:20:39 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Gilberto Rafael Medina Cruz** y **Lourdes Guerra de Medina**, en calidad de vendedores; **Omar R. Tomas Michel Suero**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Félix C. Santana Echevarría, notario público de Villa Altagracia, matrícula No. 7603; b) acto bajo firma privada, contentivo de Adendum, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Gilberto Rafael Medina Cruz** y **Lourdes Guerra de Medina**, en calidad de vendedores; **Omar R. Tomas Michel Suero**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Félix C. Santana Echevarría, notario público de Villa Altagracia, matrícula No. 7603; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R.172106, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2982214053, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 01:23:07 p.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R.172106, 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. 1094/2022, de fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Paulino Encarnación Montero, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Omar R. Michel Suero**, les notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Lourdes Guerra de Medina** y **Gilberto Rafael Medina Cruz**, en calidad de titulares del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 307607870790, con una extensión superficial de 12,845.05 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Villa Altigracia, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000632041”*.

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.174012, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982214053; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 307607870790, con una extensión superficial de 12,845.05 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Villa Altigracia, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000632041”*, propiedad de los señores **Gilberto Rafael Medina Cruz** y **Lourdes Guerra de Medina**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) 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 señores **Lourdes Guerra de Medina** y **Gilberto Rafael Medina Cruz**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 1094/2022, 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 San Cristóbal, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.172106, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que las copias de las Cédulas de Identidad y Electoral correspondientes a los señores **Lourdes Guerra de Medina** y **Gilberto Rafael Medina Cruz**, presentaban indicios de adulteración; **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por el señor **Omar R. Michel Suero**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio No. O.R.174012, de fecha dieciocho (18) 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, 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, han cumplido con todos los requisitos establecidos para el conocimiento del presente recurso, por haber notificado a las partes y haberlo interpuesto en tiempo hábil; **ii)** que, para el conocimiento de la acción en reconsideración, fue depositado ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, las nuevas copias de las Cédulas de Identidad de los titulares, así como el original del acto de ratificación de la venta, siendo declarada inadmisibles la referida acción por falta de notificación y obviando el Registro de Títulos los documentos aportados por el recurrente; **iii)** que, el Registro de Títulos de San Cristóbal con su decisión de declarar inadmisibles por falta de notificación la acción en reconsideración sometida a su escrutinio, vulnera el debido proceso de la Ley, toda vez que, la notificación carece de sentido cuando se encuentra depositado una ratificación de la venta por los titulares registrales del inmueble; y, **iv)** que, en razón de lo antes expuesto, y habiendo cumplido con todos los requisitos establecidos para la presente acción recursiva, que sea revocado el oficio No. O.R.174012, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal en fecha 18 de noviembre del año 2022, y en consecuencia, se ordena la transferencia del inmueble objeto de la presente, en favor de **Omar Rafael Tomas Michel Suero**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Cristóbal, consideró que la actuación original sometida a su

escrutinio debía ser rechazada, en atención a que las copias de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. **001-0006241-3** y **001-0002649-1**, correspondientes a los señores **Lourdes Guerra de Medina** y **Gilberto Rafael Medina Cruz**, aportadas para el conocimiento de la actuación registral original, presentaban 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. 2982213183, fueron aportadas la copias de los documentos de identidad correspondientes a los señores **Lourdes Guerra de Medina** y **Gilberto Rafael Medina Cruz**, con indicios de adulteración, toda vez que, los datos contenidos en las mismas, diferían de los registrados en la base de datos de la Junta Central Electoral, según correo de fecha 21 de octubre 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, fueron aportadas nuevas copias de los documentos de identidad correspondientes a los señores **Lourdes Guerra de Medina** y **Gilberto Rafael Medina Cruz**, distintas a las depositadas 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 las nuevas copias de los documentos de identidad aportados, respondiendo dicha institución, mediante correo electrónico de fecha 25 de noviembre del año 2022, que: *“las informaciones contenidas en las copias de plásticos recibidas de las cédulas de identidad y electoral Nos.001-0006241-3 y 001-0002649-1, a nombre de los señores **Lourdes Guerra de Medina** y **Gilberto Rafael Medina Cruz**, respectivamente, 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, el acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), contentivo de ratificación de venta, legalizadas las firmas por el Lic. Félix C. Santana Echeverría, notario público del municipio de Villa Altagracia, matrícula No. 7603, mediante el cual los señores **Gilberto Rafael Medina Cruz** y **Lourdes Guerra de Medina**, en sus calidades de titulares registrales, ratifican la venta realizada en favor de **Omar R. Tomas Michel Suero**, 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 San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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 el señor **Omar R. Tomas Michel Suero**, en contra del Oficio No. O.R.174012, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982214053; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 01:20:39 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Gilberto Rafael Medina Cruz** y **Lourdes Guerra de Medina**, en calidad de vendedores; **Omar R. Tomas Michel Suero**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Félix C. Santana Echevarría, notario público de Villa Altigracia, matrícula No. 7603; b) Acto bajo firma privada, contentivo de Adendum, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Gilberto Rafael Medina Cruz** y **Lourdes Guerra de Medina**, en calidad de vendedores; **Omar R. Tomas Michel Suero**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Félix C. Santana Echevarría, notario público de Villa Altigracia, matrícula No. 7603; c) acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), contentivo de ratificación de venta, suscrito entre **Gilberto Rafael Medina**

Cruz y Lourdes Guerra de Medina, en calidad de vendedores; **Omar R. Tomas Michel Suero**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Félix C. Santana Echevarría, notario público de Villa Altagracia, matrícula No. 7603; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 307607870790, con una extensión superficial de 12,845.05 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Villa Altagracia, provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000632041”*, y en consecuencia:

- i.** Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Títulos, registrado en favor de los señores **Lourdes Guerra de Medina y Gilberto Rafael Medina Cruz**;
- ii.** Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Títulos, en favor del señor **Omar Rafael Tomas Michel Suero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0065186-2, y;
- iii.** Practicar el asiento registral contentivo 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 San Cristóbal, a cancelar el 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/dacr