



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00237**

FECHA  
**27-12-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-2644**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintisiete (27) 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 siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Buenaventura Arias Guerrero**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 018-0029267-2, domiciliado y residente en la calle Max Henríquez Ureña No. 48, Apartamento 2-B, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono (809)-729-6745.

En contra del oficio No. O.R. 175819, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; relativo al expediente registral No. 1042204745.

VISTO: El expediente registral No. 1042204745, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 05:23:32 p.m., contenido de Certificación de Estado de Jurídico, en virtud de la instancia suscrita por la señora Gariannys G. Pérez L., en calidad de solicitante, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 476, del Distrito Catastral No. 02, que tiene una superficie de 209.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Cruz de Barahona, provincia Barahona”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Barahona, mediante oficio No. O.R. 175819, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 1420/22, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial José Luis Sánchez, alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Buenaventura Arias Guerrero**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Josefa María Espinosa**, en calidad de titular del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 476, del Distrito Catastral No. 02, que tiene una superficie de 209.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Cruz de Barahona, provincia Barahona”*.

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. O.R. 175819, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; relativo al expediente registral No. 1042204745; contentivo de Certificación de Estado de Jurídico, en virtud de la instancia suscrita por la señora Gariannys G. Pérez L., en calidad de solicitante, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 05:23:32 p.m., en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 476, del Distrito Catastral No. 02, que tiene una superficie de 209.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Cruz de Barahona, provincia Barahona”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha siete (07) del mes de diciembre 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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **Josefa María Espinosa**, a través del citado acto de alguacil No. 1420/22, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022); sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, 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 interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i**) que, solicitó la emisión de una certificación de estado jurídico en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 476, del Distrito Catastral No. 02, que tiene una superficie de 209.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Cruz de Barahona, provincia Barahona”*; **ii**) que, el Registro de Títulos de Barahona mediante oficio No. O.R. 175819, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), indica que el

---

<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*).

Certificado de Título figura con un sello de cancelado, sin indicar las causas y motivos de la cancelación de dicho Certificado de Título; **iii)** que, mediante la presente acción recursiva buscan saber la suerte que corrieron los derechos de la señora **Josefina María Espinosa** posterior a su cancelación, y; **iv)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de Barahona a ejecutar y emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de Barahona, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, debido a que conforme se verifica en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro No. 11, Folio No. 84, Hoja No. 90, los derechos de la señora **Josefina María Espinosa**, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. 476, del Distrito Catastral No. 02, que tiene una superficie de 209.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Cruz de Barahona, provincia Barahona”, se verifican cancelados.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizados los asientos registrales del inmueble *ut-supra* indicado, esta Dirección Nacional ha podido verificar que el Certificado de Títulos contenido bajo el Libro No. 11, Folio No. 84, Hoja No. 90, si bien es cierto presenta el sello de “cancelado”, no menos cierto es que no se verifica pase registral, causa o motivación alguna de la cancelación que atañe.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, cuando no se pueda verificar o no se evidencien pruebas de la cancelación de un Certificado de Título, el Registro de Títulos correspondiente deberá de proceder conforme la técnica registral y realizar la sustitución de formulario.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que no se verifican causas o motivaciones que dieron lugar a que sobre el Certificado de Título inscrito bajo el Libro No. 11, Folio No. 84, Hoja No. 90, respecto a los derechos de la señora **Josefina María Espinosa**, se consignara el sello de “cancelado”; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Barahona; 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 Barahona, 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*), 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 20, párrafo de la Ley 140-15, sobre Notariado.

## 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, interpuesto por el señor **Buenaventura Arias Guerrero**, en contra del oficio No. O.R. 175819, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; relativo al expediente registral No. 1042204745; 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 Barahona, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 05:23:32 p.m., contentivo de Certificación de Estado de Jurídico, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 476, del Distrito Catastral No. 02, que tiene una superficie de 209.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santa Cruz de Barahona, provincia Barahona*”, y, en consecuencia, proceder conforme la técnica registral, queda a cargo del Registro de Título practicar la sustitución formulario, del Certificado de Título asentado bajo el Libro No. 11, Folio No. 84, Hoja No. 90, respecto a los derechos de la señora **Josefina María Espinosa**.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Barahona, 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/nbog