



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00238

FECHA
27-12-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2645

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintisiete (27) 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 siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por la Agrim. **Ninoska Massiel Susana Villar**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, CODIA 34361, con domicilio profesional abierto en la avenida 27 de febrero, casi esquina calle Dr. Defillo, Edificio Asociación de Mayoristas, local No. 6, 3er nivel, Distrito Nacional, teléfono No. 829-887-8762, correo electrónico agrim.ninoskasusana@gmail.com, actuando en nombre y representación de **Aralit Isabel Cosme Rodriguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2228526-0, domiciliada y residente en el sector Sabaneta Arriba, municipio La Vega, provincia del mismo nombre.

En contra del Oficio No. O.R.174341, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072230092.

VISTO: El expediente registral No. 2072230092, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:49:14 a.m., contenido de Deslinde, Subdivisión y Transferencia por Venta, en virtud de las siguientes documentaciones: a) Oficio de Aprobación No. 6622021132491, de fecha 06 de enero del año 2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; b) Acto bajo firma privada de fecha 07 de marzo del año 2000, legalizadas las firmas por el Lic. Leocadio Lora Peñalo, notario público de La Vega; c) Acto bajo firma privada de fecha 04 de diciembre del año 2012, legalizadas las firmas por el Lic. Juan Fco. Rodriguez Eduardo, notario público de La Vega, matrícula No. 5253; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 0664/2022, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ariel Francisco Santos Japa, alguacil ordinario de la Primera Sala del

Tribunal de Tierra de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Eulogio Fermín Vásquez Sánchez** y **Argentina Venerancia Cruz María**, en calidad de vendedores; y a los **Sucesores de Ana F. de la Cruz**, en sus calidades de continuadores jurídicos de la titular registral.

VISTO: El acto de alguacil No. 871/2022, de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Odnan Ref Laotse Morillo López, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de la Jurisdicción Original, Sala 1, del Distrito Judicial de La Vega; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Aralit Isabel Cosme Rodríguez**, en su calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 26,280.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 350, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 3000179932”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 55,880.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 350, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300031708”*

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.174341, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072230092; contentivo de Deslinde, Subdivisión y Transferencia por Venta, en virtud de las siguientes documentaciones: a) Oficio de Aprobación No. 6622021132491, de fecha 06 de enero del año 2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; b) Acto bajo firma privada de fecha 07 de marzo del año 2000, legalizadas las firmas por el Lic. Leocadio Lora Peñalo, notario público de La Vega; c) Acto bajo firma privada de fecha 04 de diciembre del año 2012, legalizadas las firmas por el Lic. Juan Fco. Rodríguez Eduardo, notario público de La Vega, matrícula No. 5253; en relación a los inmuebles identificados como: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 26,280.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 350, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 3000179932”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 55,880.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 350, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300031708”*.

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, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022),

e interpuso el presente recurso jerárquico el día 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 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; 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 le fue notificada a los señores **Eulogio Fermín Vásquez Sánchez** y **Argentina Venerancia Cruz María**, en calidad de vendedores; **Sucesores de Ana F. de la Cruz**, en sus calidades de continuadores jurídicos de la titular registral, y a la señora **Aralit Isabel Cosme Rodríguez**, en su calidad de titular registral y beneficiaria del expediente que nos ocupa, a través de los citados actos de alguaciles Nos. 0664/2022 y 871/2022, 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 O.R.174341, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre 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 **Ana Francisca Beato**, presentaba indicios de adulteración; y, **b)** 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, en fecha 16 de julio del año 2022, a través del Oficio No. DNR-2022-0524, el Director Nacional de Registro de Registro de Títulos remite a la oficina del Registro de Títulos del Departamento Judicial de La Vega, la opinión relacionada al expediente No. 2072227276, informando que la nueva copia de la Cédula de Identidad perteneciente a la señora **Ana Francisca de la Cruz Beato**, se correspondía con la base de datos de la Junta Central Electoral; **ii)** que, se procedió a inscribir nuevamente la solicitud de Deslinde, Subdivisión y Transferencia por Venta, ante el Registro de Títulos de la Vega, bajo el expediente registral No. 2072230092, siendo rechazado por la misma situación de la presunción de adulteración de la copia de la Cédula de Identidad correspondiente a la señora **Ana Francisca de la Cruz Beato**, cuando la misma ya había sido validada; **iii)** que, este nuevo rechazo por parte del Registro de Títulos de La Vega, supone una violación al artículo 51 de la Constitución Dominicana; **iv)** que, en razón de lo

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*).

antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos de La Vega la ejecución del Deslinde, Subdivisión y Transferencia de los inmuebles antes indicados, en favor de la señora **Aralit Isabel Cosme Rodriguez**.

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. **047-0083023-7** correspondiente a la señora **Ana Francisca de la Cruz Beato**, 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 la copia de la Cédula de Identidad y Electoral correspondiente a la señora **Ana Francisca de la Cruz Beato**, depositada bajo el expediente registral No. 2072230092, presentaba indicios de adulteración, toda vez que, los datos contenidos en la misma, diferían de los registrados en la base de datos de la Junta Central Electoral, según correo de fecha 23 de marzo del año 2022, remitido por la Dirección Nacional del Registro Electoral de la referida institución.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor y en el análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, procedió a solicitar ante la Junta Central Electoral, la validación de las copias de las Cédulas de Identidad Nos. 047-0010733-9 y 047-0109955-0, correspondientes a los señores **Eulogio Fermín Vásquez Sánchez** y **Argentina Veneranda Cruz María**, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha 13 de diciembre del año 2022, lo siguiente: *“algunas de las informaciones contenidas en las siguientes copias de plásticos de cédulas recibidas, no se corresponden con lo contenido en nuestra base de datos”* (sic), y ofreciendo los detalles de cuáles son las discrepancias presentadas.

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 **Ana Francisca de la Cruz Beato**, **Eulogio Fermín Vásquez Sánchez** y **Argentina Veneranda Cruz María**, 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 la nueva copia aportada con relación al documento de identidad correspondiente a la señora **Ana Francisca de la Cruz Beato**, respondiendo dicha institución, mediante correo electrónico de fecha 13 de diciembre del año 2022, que: *“las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida de la cédula de identidad y electoral No.047-0083023-7, a nombre de la señora Ana Francisca De la Cruz Beato, se corresponden con lo contenido en nuestra base datos.”*

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, 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 aportadas de los documentos de identidad correspondientes a los señores **Eulogio Fermín Vásquez Sánchez** y **Argentina Veneranda Cruz María**, respondiendo dicha institución, mediante correo electrónico de fecha 19 de diciembre del año 2022, que: *“las informaciones contenidas en las copias de plásticos recibidas de las cédulas de identidad y electoral Nos.047-0010733-9 y 047-0109955-0, a nombre de los señores Eulogio Fermín Vásquez Sánchez y Argentina Veneranda Cruz María, respectivamente, se corresponden con lo contenido en nuestra*

base datos, aunque los códigos QR de ambas cédulas no pudieron ser validados por la baja calidad de la imagen”.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, esta Dirección Nacional ha podido verificar que consta depositado en el expediente No. 2072230092, el acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), contenido de ratificación de venta y no oposición a proceso, legalizadas las firmas por el Lic. Fausto Antonio Galván Mercedes, notario público de La Vega, matrícula No. 6967, mediante el cual los continuadores jurídicos de la titular registral **Ana Francisca de la Cruz Beato**, reconocen y así mismo no se oponen a la venta realizada por la referida titular registral, en favor del señor **Eulogio Fermín Vásquez Sánchez**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 07 de marzo del año 2000, 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 La Vega; 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 contenido 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 la señora **Aralit Isabel Cosme Rodríguez**, en contra del oficio No. O.R.174341, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil

veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:49:14 a.m., contentiva de Deslinde, Subdivisión y Transferencia por Venta, en virtud de las siguientes documentaciones: a) Oficio de Aprobación No. 6622021132491, de fecha 06 de enero del año 2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; b) Acto bajo firma privada de fecha 07 de marzo del año 2000, legalizadas las firmas por el Lic. Leocadio Lora Peñalo, notario público de La Vega; c) Acto bajo firma privada de fecha 04 de diciembre del año 2012, legalizadas las firmas por el Lic. Juan Fco. Rodríguez Eduardo, notario público de La Vega, matrícula No. 5253; en relación a los inmuebles identificados como: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 26,280.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 350, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 3000179932”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 55,880.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 350, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300031708”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar por Deslinde y Transferencia, el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada correspondiente al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 26,280.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 350, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 3000179932”*, emitido en favor de **Ana Francisca de la Cruz Beato**.
- ii. Cancelar por Deslinde, el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada correspondiente al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 55,880.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 350, del Distrito Catastral No. 11, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300031708”*, emitido en favor de **Aralit Isabel Cosme Rodríguez**.
- iii. Emitir el Original del Certificado de Títulos correspondiente al inmueble identificado como: *“Parcela No. 314264677425, con una extensión superficial de 80,617.69 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Concepción de La Vega, provincia La Vega”*, en favor de la señora **Aralit Isabel Cosme Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 402-2228526-0;
- iv. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
- v. Cancelar por Subdivisión, el Original del Certificado de Títulos correspondiente al inmueble identificado como: *“Parcela No. 314264677425, con una extensión superficial de 80,617.69 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Concepción de La Vega, provincia La Vega”*, emitido en favor de **Aralit Isabel Cosme Rodríguez**.

- vi. Emitir los Originales y los Duplicados de los Certificados de Títulos, con relación a los inmuebles resultantes de los trabajos técnicos de Subdivisión, aprobados mediante el Oficio No. 6622021132491, de fecha 06 de enero del año 2022, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, en favor de la señora **Aralit Isabel Cosme Rodriguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 402-2228526-0; y;
- vii. Practicar los asientos registrales de Derecho de Propiedad en los Registros Complementarios de los inmuebles resultantes de los trabajos técnicos de Subdivisión, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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