



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00005

FECHA
06-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2722

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha seis (06) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), 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 dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Sobeida Quezada Francisco**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0057868-2, domiciliada y residente en la calle No. 10, casa No. 4, Urbanización Villa Aura, sector Manoguayabo, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Luis Mariano Quezada Espinal**, dominicano, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0853141-9, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Tiradentes No. 13 esquina avenida Pedro Livio Cedeño, segunda planta, sector Ensanche La Fe, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000080204, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente Registral No. 9082022707913.

VISTO: El expediente registral No. 9082022707913, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 11:38:30 a.m., contentivo de Transferencia por Venta en virtud del documento de fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil doce (2012), acto bajo firma privada legalizado por la Dra. Nurys Luisa Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por la señora **Nancy de los Mercedes Ramírez Núñez**, en representación de los señores **Máximo Braudilio Ramírez Núñez** y **Marina Altagracia Santos de Ramírez**, en calidad de vendedores, y el señor **Luis Mariano Quezada Espinal**, en representación de la señora **Sobeida Quezada Francisco**, en calidad de compradora, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 185-171-770-SUB-10, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 347.21 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100088797*”;

actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000080204, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082021404089 (expediente primigenio No. 9082019513393, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), a las 09:52:31 a.m., contenido de Transferencia por Venta en virtud del documento de fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil doce (2012), acto bajo firma privada legalizado por la Dra. Nurys Luisa Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por la señora **Nancy de los Mercedes Ramírez Núñez**, en representación de los señores **Máximo Braudilio Ramírez Núñez** y **Marina Altagracia Santos de Ramírez**, en calidad de vendedores, y el señor **Luis Mariano Quezada Espinal**, en representación de la señora **Sobeida Quezada Francisco**, en calidad de compradora, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 185-171-770-SUB-10, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 347.21 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100088797*”; actuación registral declarada caduca por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000018214, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 3430/2022, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la ministerial Rafaela Domínguez Cruz, alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la señora **Sobeida Quezada Francisco**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a la señora **Nancy de los Mercedes Ramírez Núñez**, en representación de los señores **Máximo Braudilio Ramírez Núñez** y **Marina Altagracia Santos de Ramírez**, en calidad de vendedores y titulares del inmueble *ut-supra* indicado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 185-171-770-SUB-10, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 347.21 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100088797*”.

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-00000080204, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente Registral No. 9082022707913; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, del inmueble identificado como: “*Parcela No. 185-171-770-SUB-10, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 347.21 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100088797*”, en favor de la señora **Sobeida Quezada Francisco**.

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 ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciséis (16) 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, fue notificada a la señora **Nancy de los Mercedes Ramírez Núñez**, en representación de los señores **Máximo Braudilio Ramírez Núñez** y **Marina Altagracia Santos de Ramírez**, en calidad de vendedores y titulares del inmueble *ut-supra* indicado, a través del citado acto de alguacil No. 3430/2022, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022); sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se 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, en cuanto a la falta de aportar la documentación de identidad del señor **Máximo Braudilio Ramírez Núñez**, nadie está obligado a lo imposible y se han realizado todas las diligencias pertinentes para la obtención de la mismo sin resultado satisfactorio; **ii)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, ejecutar la actuación solicitada por estar fundamentada en el principio de legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “... *las partes depositan las instancias de fecha 04/12/2019 y las del mes de octubre del 2022, en las cuales exponen la imposibilidad de subsanar las irregularidades que contiene el presente expediente, por no tener contacto con los vendedores, señores Máximo Braudilio Ramírez Núñez y Marina Altagracia Santos de Ramírez; situación que contraviene el Principio de Especialidad y Legitimidad establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*” (Sic).

¹ 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, del contenido de las instancias mencionadas por el Registro de Títulos de Santo Domingo, se puede verificar que la parte interesada indica bajo el expediente registral No. 9082021404089 (expediente primigenio No. 9082019513393, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), a las 09:52:31 a.m., el cual fue declarado caduco por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000018214, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), así como bajo el expediente registral No. 9082022707913 (hoy recurrido su oficio de calificación), fue expuesto que: *“se han realizado todas las gestiones pertinentes para la obtención del documento de identidad del señor **Máximo Braudilio Ramírez Núñez** con el cual fue adquirido el derecho de propiedad, sin embargo, han sido infructuosas las gestiones (...), dando a entender que nadie está obligado a lo imposible”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, ha estudiado la documentación aportada para la presente acción recursiva, verificando que no obran depositados los documentos que como requisito son necesarios para que opere la 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, cuestiones que serán detalladas en lo adelante.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo anteriormente establecido, señalaremos que mediante el expediente registral No. 9082022707913, se solicita la Transferencia por Venta del inmueble de marras, y que si bien es cierto fueron aportados los documentos de identidad de los señores **Máximo Braudilio Ramírez Núñez** y **Marina Altagracia Santos de Ramírez**, no menos cierto es que la parte interesada ha ignorado lo establecido en el artículo 8, párrafo II de 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, ante la ausencia del documento de identidad con el cual fue adquirido el derecho de propiedad por parte del señor Máximo Braudilio Ramírez Núñez, una certificación del órgano emisor de dicho documento o una declaración jurada mediante acto auténtico suscrita por dicha persona, el Registro de Títulos de Santo Domingo y esta Dirección Nacional de Registro de Títulos se encuentran imposibilitados de aplicar el Principio de Especialidad y Legitimidad establecido en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO Que, el artículo 8, párrafo II de 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, indica que: *“Cuando se haya adquirido con pasaporte y no esté consignado en el asiento registral un segundo documento de identidad que, a la fecha de la suscripción del acto, se encuentre vencido o cancelado, se debe anexar una certificación emitida por la autoridad competente donde se relacionen los dos documentos de identidad (anterior y vigente) o la declaración jurada suscrita por el propietario, mediante acto auténtico (primera copia) en la cual se indique relación de dichos pasaportes”*.

CONSIDERANDO: Que, el Principio de Especialidad establece que: *“consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”*; a su vez, el Principio de Legitimidad indica que: *“consiste en la depuración previa del derecho a registrar”*.

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 la 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, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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, interpuesto por **Glendy Betania Jáquez Moreno**, en contra del oficio No. ORH-00000080204, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente Registral No. 9082022707913; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/nbog