



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00050

FECHA

30-03-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-0548

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de marzo 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 fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por las señoras **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa** y **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, ambas dominicanas, mayores de edad, solteras, portadoras de las cédulas de identidad Nos. 001-1283003-9 y 001-0040335-1, respectivamente, domiciliadas para los fines de esta instancia en la calle Perimetral Este, casa No. 106, Invi, km 10 de la carretera Sánchez, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Aurora Micaela Peña Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, abogada de los tribunales de la República, miembro activo y al día del Colegio de Abogados de la República Dominicana, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1684691-6, con estudio profesional abierto en la calle Esteban Suazo No. 34, sector Antillas-Cacique, Distrito Nacional, con el teléfono No. 809-828-2387.

En contra del oficio No. ORH-00000085710, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023070372.

VISTO: El expediente registral No. 0322023070372, inscrito en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:35:10 a. m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, en calidad de vendedora; **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa**, en calidad de compradora; legalizadas las firmas por la Dra. Ivelisse Báez Mejía, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3528; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 28, Manzana No. 2129, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 160.70 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100220601”*.

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 No. ORH-00000085710, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023070372; contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, en calidad de vendedora; **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa**, en calidad de compradora; legalizadas las firmas por la Dra. Ivelisse Báez Mejía, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3528; en relación al inmueble descrito como: *“Solar No. 28, Manzana No. 2129, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 160.70 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100220601”*.

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 diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo que antecede, en cuanto a la forma, se procede a 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: i) Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, es contentiva de una solicitud de Transferencia por Venta sobre el inmueble de referencia, propiedad de la señora **Jovita del Carmen Valerio Berroa**; ii) Que, la citada rogación fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000085710, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), fundamentado en lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente, toda vez que no procede la transferencia parcial de derechos sustentados en un certificado de título definitivo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas. Haciendo la salvedad que cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un certificado de título, se debe previamente subdividir el inmueble”*; y, iii) Que, dicha solicitud culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego del estudio de los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en

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).

resumen, lo siguiente: **a)** Que, las señoras **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa** y **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, deciden por mutuo acuerdo comprar una vivienda para que vivan sus madres; **b)** Que, en fecha 24 de agosto del año 2010, las señoras antes mencionadas, adquieren del señor **Víctor Manuel Martínez**, mediante una venta con privilegio, el inmueble que nos ocupa; **c)** Que, al momento de realizar la transacción de compra, la señora **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa**, por causas ajenas a su voluntad se encontraba fuera del país, por lo que en su momento, únicamente se realizó la transacción en favor de **Jovita del Carmen Valerio Berroa**; **d)** Que, en tal sentido, las señoras **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa** y **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, al haber aportado en igual medida para la compra del referido inmueble, deciden mediante el presente expediente, realizar la transferencia del 50% que le corresponde a la señora **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa**, a los fines de establecer la copropiedad; **e)** Que, en virtud de lo anterior, se solicita la ejecución del contrato de venta de fecha 30 de noviembre del año 2022, a los fines de establecer la copropiedad de la señora **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa**, y, en consecuencia, les sean emitidos los certificados de títulos correspondientes a nombre de las señoras **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa** y **Jovita del Carmen Valerio Berroa**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, procedió a rechazar la solicitud de Transferencia por Venta, utilizando como fundamento el párrafo I del artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, el cual establece lo siguiente: *“Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, si fuere posible, según el propósito del propietario”*.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos y en el análisis de las documentaciones aportadas, esta Dirección Nacional, ha comprobado que, en el caso que nos ocupa, nos encontramos frente a una configuración de copropiedad, toda vez que la señora **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, mediante el acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), está transfiriendo en favor de la señora **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa**, específicamente el 50% del porcentaje de su participación que le corresponde sobre la totalidad del inmueble identificado como: *“Solar No. 28, Manzana No. 2129, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 160.70 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100220601”*, por lo que al no tratarse de una porción de terreno expresada en unidades de medida de superficie, no se estaría expidiendo una constancia anotada.

CONSIDERANDO: Que, en la actualidad no existe prohibición alguna para el nacimiento de una copropiedad, pues nada invalida que el titular registral que posea la totalidad de un determinado inmueble, pueda transferirlo en porcentajes de participación y fraccionarlos, sino que, la limitante surge luego de la configuración de la copropiedad, tal y como lo establece el párrafo II, del artículo No. 81, del Reglamento General de Registro de Títulos, indicando que los copropietarios solo podrán transferir la totalidad de sus derechos.

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos compete, es prudente mencionar que el artículo No. 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al Principio de racionalidad, contempla que: *“Se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y acoge la rogación original; 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 del Distrito Nacional 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”, 81, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), No. 9, párrafo III, 12, párrafo I, del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, y artículo No. 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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 las señoras **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa** y **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, en contra del oficio No. ORH-00000085710, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023070372; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:35:10 a. m., contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, en calidad de vendedora; **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa**, en calidad de compradora; legalizadas las firmas por la Dra. Ivelisse Báez Mejía, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3528, con relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 28, Manzana No. 2129, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 160.70 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100220601”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de la señora **Jovita del Carmen Valerio Berroa**;
- ii. Emitir el original y los extractos del certificado de título, en la siguiente forma y proporción:
 - a) El 50% en favor de **Jovita del Carmen Valerio Berroa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0040335-1;

b) El 50% en favor de **Sagrario Ercira Montes de Oca Berroa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1283003-9.

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 del Distrito Nacional, 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