



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00057

FECHA
13-04-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0628

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de abril 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 veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Olga Antonia Reyes Espinal**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0142670-8, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Pedro A. Rocha Sánchez** y el señor **Pedro José Rocha Pérez**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0151013-9 y 001-0779770-6, abogados de los tribunales de la República, ambos domiciliados y residentes en la casa No. 14, del Residencial María Roselia, segundo nivel, apartamento 202, en la calle Altagracia Henríquez, Sector del Mirador Sur, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos No.: 809-851-5733 y 809-482-2897, correo electrónico: gor.servicios@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000086164, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023086546.

VISTO: El expediente registral No. 0322023086546 (expediente original 0322021426196), inscrito en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:41:34 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada de fecha diez (10) de enero del año dos mil once (2011), suscrito entre los señores Philip Scaturro y Reynaldo Henríquez (vendedores) y la señora Olga Antonia Reyes Espinal (compradora), legalizadas las firmas por el Lic. Juan Eligio Almonte Rodríguez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5589, respecto al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 9-A, Novena Planta, del condominio Torre Quinta Real, ubicado dentro del Solar No. 4-A, Manzana No. 1783, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 384.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; el cual fue rechazado, culminando con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 388-2023, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Guillermo García, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Olga Antonia Reyes Espinal**, le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Philip Scaturro** y **Reynaldo Henríquez**, en domicilio desconocido, quienes ostentan la calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Apartamento No. 9-A, Novena Planta, del condominio Torre Quinta Real, ubicado dentro del Solar No. 4-A, Manzana No. 1783, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 384.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.

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-00000086164, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 0322023086546, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; cuya rogación versa sobre solicitud de Transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada de fecha diez (10) de enero del año dos mil once (2011), suscrito entre los señores Philip Scaturro y Reynaldo Henríquez (vendedores) y la señora Olga Antonia Reyes Espinal (compradora), legalizadas las firmas por el Lic. Juan Eligio Almonte Rodríguez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5589, en relación al inmueble identificado como: “Apartamento No. 9-A, Novena Planta, del condominio Torre Quinta Real, ubicado dentro del Solar No. 4-A, Manzana No. 1783, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 384.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.

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, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) 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; por lo que, 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, 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 en domicilio desconocido, a los señores **Philip Scaturro** y **Reynaldo Henríquez**, en calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil No. 388-2023, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Guillermo García, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; sin embargo, dicha parte no ha 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.

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*).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante acto de venta de fecha diez (10) de enero del año dos mil once (2011) los señores **Philip Scaturro** y **Reynaldo Henríquez** le transfirieron el inmueble de referencia a la señora **Olga Antonia Reyes Espinal**; **ii)** que, en el referido acto de venta fue consignado el Pasaporte No. 003891604-04 correspondiente al señor **Reynaldo Henríquez**, sin embargo dicho documento de identidad se encontraba vencido al momento de firmar dicho acto; **iii)** que, se procedió a depositar el Pasaporte No. SC5403273, documento que se encontraba vigente al momento de la firma del contrato; **iv)** que, además, fue depositada la copia del Pasaporte No. 003891604-04, obtenida en Sala de Consultas del Registro Inmobiliario; **v)** que, fueron depositados todos los documentos necesarios para proceder a la transferencia; y, **vi)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la solicitud de Transferencia por Venta, en favor de la señora **Olga Antonia Reyes Espinal**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la copia del Pasaporte del señor **Reynaldo Henríquez**, marcado con el Núm. 003891604-04, que figura depositado en el expediente es una copia emitida por Sala de Consulta, por lo que no tiene validez para fines de la presente actuación, aparte de que se identifica que el mismo se encontraba vencido a la fecha del acto. Además, fue solicitada a la parte interesada la comparecencia de los vendedores y una declaración jurada a los fines de subsanar la situación del pasaporte vencido, sin embargo, la parte interesada demostró la imposibilidad de proceder con lo solicitado. (Sic)

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el acto administrativo hoy impugnado indica, que la copia del pasaporte No. **003891604-04**, correspondiente al señor **Reynaldo Henríquez**, no tiene validez, por haber sido obtenida del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), sobre este aspecto esta Dirección Nacional de Registro de Títulos entiende importante aclarar que, dicho sistema tiene por objeto custodiar y conservar de forma íntegra los documentos que son depositados ante las oficinas de los Registros de Títulos, brindado así, seguridad jurídica, y transparencia, pudiendo servir de consulta, tanto para los Registros de Títulos, como de cualquier parte interesada, por lo que, dicha copia si tiene validez para cumplir con el requerimiento realizado.

CONSIDERANDO: Que, se ha verificado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en inscripciones de registro, bajo la Caja No. 44255, Folder No. 08, se encuentra el expediente registral No. 003207111732, en el cual reposan los legajos de los documentos mediante los cuales los señores **Philip Scaturro** y **Reynaldo Henríquez**, adquieren el inmueble de referencia, verificándose la copia del Pasaporte No. **003891604-04**.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la parte interesada procedió con el depósito de la copia del Pasaporte No. SC5403273, perteneciente al señor **Reynaldo Henríquez**, vigente al momento de la suscripción del acto bajo firma privada de fecha diez (10) de enero del año dos mil once (2011).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, y respecto a la solicitud de parte del Registro de Títulos del Distrito Nacional de comparecencia de los vendedores, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el artículo 48 literal “h” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), establece que entre las facultades de la función calificadora comprende: “*Citar, si lo considera pertinente, al o a los solicitantes, propietarios y/o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubieren, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda respecto de su contenido*”.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo señalado en el texto citado, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada; así lo ha expresado esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante su Resolución No. DNRT-R-2022-00022, emitida a los ocho (08) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022)².

² Consultable en: [Resolución DNRT-R-2022-00022, Exp. 9082021960062.pdf](#)

CONSIDERANDO: Que, ante la imposibilidad de comparecer, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2019-00121, estableció que: “...nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar”³.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los demás documentos complementarios relacionados a la actuación de Transferencia por Venta, establecidos en el punto No. 24, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece que: “la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa. Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación” (Subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 14, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente **Principio de buena fe**: “en cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes”. (Subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, de la citada ley, contempla en su numeral 6, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, 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.” (Subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe y Eficacia**, descrito en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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, vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 48 literal “h”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado; 3 numerales 6 y 14, 54 de la Ley No. 107-13, de 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.

³ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Olga Antonia Reyes Espinal**, en contra del oficio No. ORH-00000086164, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 0322023086546 (expediente original 0322021426196) emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de transferencia por Venta, contenida en el acto bajo firma privada de fecha diez (10) de enero del año dos mil once (2011), suscrito entre los señores **Philip Scaturro** y **Reynaldo Henríquez** (vendedores) y la señora **Olga Antonia Reyes Espinal** (compradora), legalizadas las firmas por el Lic. Juan Eligio Almonte Rodríguez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5589, e inscrito en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:41:34 a.m.; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 9-A, Novena Planta, del condominio Torre Quinta Real, ubicado dentro del Solar No. 4-A, Manzana No. 1783, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 384.20 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*; Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, relativa al inmueble de referencia, emitido en favor de los señores **Philip Scaturro** y **Reynaldo Henríquez**.
- B) Emitir el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, relativo al inmueble de referencia, en favor de la señora **Olga Antonia Reyes Espinal**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0142670-8;
- C) Practicar el asiento registral 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/rmmp