

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00092**

FECHA  
**05-06-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-0955**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de junio 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 diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Ana Maritza Guaba Ortíz de Rodríguez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0158205-4, domiciliada y residente en ave. Paseo del Parque, Casa No. 32, Sector Las Praderas, Distrito Nacional, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Rafael Bolívar Gil Santana**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0488131-3, con estudio profesional abierto en Calle Aruba, Esq. Octavio Mejía Ricard, No. 64 Segundo Nivel, Ensanche Ozama, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana. Teléfono: 809-319-9797, correo: dr.rafael5553@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000088957, relativo al expediente registral No. 0322023164466, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322023164466 (expediente primigenio No. 0322023017943), inscrito el día trece (13) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:41:14 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre la señora **Ana Joaquina Ortíz Delance** representada por la señora Ana Maritza Guaba Ortíz de Rodríguez, en calidad de vendedora y la señora **Ana Francisca Reyes Cuevas**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Máximo Herasme Ferreras, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4435; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000088957, relativo al expediente registral No. 0322023164466, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil No. 305-2023, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial José J. Fragoso Contreras, Alguacil de Estado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; mediante el cual la señora **Ana Francisca Cuevas**, notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Ana Joaquina Ortíz Delance**, en calidad de titular registral.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 101, Primera Planta, del Condominio Residencial RP3, con una superficie de 111.15 metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 13, Manzana No. 3486, Distrito Catastral No. 01, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100047641*”.

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-00000088957, relativo al expediente registral No. 0322023164466, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 101, Primera Planta, del Condominio Residencial RP3, con una superficie de 111.15 metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 13, Manzana No. 3486, Distrito Catastral No. 01, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100047641*”; propiedad de **Ana Ortíz**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, 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 ese sentido, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de mayo 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 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*).

---

<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*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificado a la señora **Ana Joaquina Ortíz Delance**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 305-2023, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023); 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procura la solicitud de Transferencia por Venta del inmueble de referencia; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral, bajo el entendido de que la referida solicitud incumple con el principio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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, la señora Ana Joaquina Ortíz Delance, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-4055846-6, adquiere el derecho de propiedad del inmueble de referencia como “**Ana Ortíz**” con el pasaporte No. 451950483 y Social Security No. 083-46-3704; **ii)** que, la referida señora figura en el Social Security con el nombre de “**Ana Guaba**”, en razón de que antes de adquirir el inmueble citado se encontraba casada con el señor Antonio Guaba Soriano, fallecido en fecha 26 del mes de julio del año 1968, y como es costumbre en Estados Unidos de Norte América, la esposa lleva el apellido de su esposo en todos los documentos públicos y privados; **iii)** que, por tales motivos, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de Transferencia por Venta.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, la señora Ana Joaquina Ortíz Delance, en calidad de vendedora, adquirió el derecho de propiedad como “Ana Ortíz” portadora del pasaporte No. 451950483, sin embargo, en los documentos aportados en el expediente figura como “Ana Joaquina Ortíz Delance” portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-4055846-6 y “Ana Guaba” portadora del Social Security No. 083-46-3704, lo que impide en consecuencia aplicar el criterio de especialidad, establecido en el principio II de la ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, en relación al sujeto del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es preciso destacar que, en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en inscripciones de registro, bajo la Caja No. 53952, Folder No. 07, expediente registral No. 0321046267, reposan los legajos de los documentos mediante los cuales la señora **Ana Joaquina Ortíz Delance** adquiere el inmueble de referencia, entre estos, el acto bajo firma privada, de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil diez (2010), en el cual se constata que la misma suscribe este documento como “**Ana Joaquina Ortíz Delance**” portadora del pasaporte No. 451950483, sin embargo, el Registro de Títulos del Distrito Nacional

al momento de publicitar el derecho de propiedad hizo constar sus generales como “**Ana Ortíz**, *dominicana, mayor de edad, soltera, pasaporte No. 451950483 (...) portadora del Social Security No. 083-46-3704 (...)*” (Resaltado nuestro), según se verifica en el Libro No. 3189, Folio No. 131, Hoja 025.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es oportuno señalar que, entre los documentos de identidad aportados bajo el expediente registral antes descrito, se encuentra depositada la copia del Social Security No. **083-46-3704** correspondiente a la señora **Ana Guaba**.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante resaltar que, antes de la adquisición del inmueble que nos ocupa, la señora **Ana Joaquina Ortíz Delance** se encontraba casada con el señor **Antonio Guaba Soriano**, conforme el acta inextensa de defunción No. 000637, del año 1968, inscrita en el Libro No. 00150, Folio No. 0037 correspondiente a este último, por lo que se infiere que, en el Social Security la referida fue consignada como “**Ana Guaba**”, es decir, con el apellido de su cónyuge “Guaba”, acorde a la costumbre de los Estados Unidos de América de donde proviene dicho documento.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se observa que, el acto administrativo hoy impugnado indica, que la copia del pasaporte No. **451950483**, correspondiente a la señora **Ana Ortíz**, *carece de valor legal*, por haber sido obtenida del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), sobre este aspecto, cabe destacar que, el sistema citado 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, por todo lo antes expuesto, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar el cumplimiento el criterio de especialidad respecto al sujeto, pues además de la copia de cédula de identidad y electoral No. 402-4055846-6, del pasaporte No. **451950483**, de la señora **Ana Joaquina Ortíz Delance**, se encuentra depositado en ambos expedientes registrales, la copia del Social Security No. **083-46-3704**, confirmándose así, que se trata de la misma persona.

CONSIDERANDO: Que, en tal 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 veintiunos (2021).

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, 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 eficacia:** *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”.*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación de los **Principios de Especialidad, Legitimidad y de Eficacia**; procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original en la forma que 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 vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 97, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 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.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Ana Maritza Guaba Ortíz de Rodríguez**, en contra del oficio No. ORH-00000088957, relativo al expediente registral No. 0322023164466, de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día trece (13) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:41:14 p. m., contentivo de solicitud de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), legalizadas las firmas por el Dr. Máximo Herasme Ferreras, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4435, y, en consecuencia:

- A.** En relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 101, Primera Planta, del Condominio Residencial RP3, con una superficie de 111.15 metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 13, Manzana No. 3486, Distrito Catastral No. 01, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100047641”*:

- i. Cancelar el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada de los derechos registrados a favor de la señora **Ana Ortíz**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, en favor de la señor **Ana Francisca Reyes Cuevas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0180978-8, adquirido el derecho a **Ana Joaquina Ortíz Delance**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte No. **451950483** y Social Security No. **083-46-3704**, representada por la señora **Ana Maritza Guaba Ortíz de Rodríguez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral 001-0158205-4, conforme poder No. 2812/2021, instrumentado por Clarelina Sosa Brito Vicecónsul de República Dominicana en New York, Estados Unidos de América, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021).
- iii. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones 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/jaql