



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00093

FECHA
05-06-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0956

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha cinco (05) 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 nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Lady Soribel Villalona**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora del Pasaporte No. 307341265, domiciliada y residente en los Estados Unidos de América y transitoriamente en esta ciudad de Santo Domingo, en la calle Euclides de Morillo, No. 45, Edificio Coral, Piso No. 2, Apartamento No. 202, Distrito Nacional, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Alexander E. Soto Ovalle**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0016085-2, con estudio profesional abierto en la calle Francisco Cerón, No. 60, Ciudad Colonial, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000089260, de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023192893.

VISTO: El expediente registral No. 0322023166205 (expediente original 0322022575853), inscrito en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:14:46 p. m., contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, mediante el acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil ocho (2008), contentivo de cancelación de hipoteca, suscrito por la entidad La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, legalizadas las firmas por el Lic. Esteban Alonso Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4594; el acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil ocho (2008), contentivo de transferencia por venta, suscrito entre los señores Ulises Alberto Acevedo Valenzuela y Rosa Severino García (vendedores) y Berta Gómez (compradora), legalizadas las firmas por el Lic. Consuelo Caridad Espinal Tobal, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3436; el acto bajo

firma privada de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), contenido de transferencia por venta, suscrito entre la señora Berta Gómez (vendedora) y Lady Soribel Villalona (compradora), legalizadas las firmas por el Dr. Alexander E. Soto Ovalle, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6384; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000088463, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil No. 44/2023, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Juan Rafael Rodríguez**, Alguacil Ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Lady Soribel Villalona**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Berta Gómez**, en calidad de compradora del inmueble que nos ocupa.

VISTO: El acto de alguacil No. 45/2023, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Juan Rafael Rodríguez**, Alguacil Ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Lady Soribel Villalona**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Rosa Severino García y Ulises Alberto Acevedo Valenzuela**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: El acto de alguacil No. 59/2023, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Juan Rafael Rodríguez**, Alguacil Ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Lady Soribel Villalona**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la entidad **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor hipotecario.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 57, identificada como 309368107549: 57, matrícula No. 0100003737, del condominio Residencial Los Rosales, con una extensión superficial de 136.36 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

VISTO: 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-00000089260, de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023192893; concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, del inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 57, identificada como 309368107549: 57, matrícula No. 0100003737, del condominio Residencial Los Rosales, con una extensión superficial de 136.36 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, a favor de la señora **Lady Soribel Villalona**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico ese mismo día nueve (09) 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 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, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el No. 44/2023, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Juan Rafael Rodríguez, Alguacil Ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por domicilio desconocido a la señora **Berta Gómez**, en calidad de compradora.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el No. 45/2023, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Juan Rafael Rodríguez, Alguacil Ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por domicilio desconocido a los señores **Rosa Severino García y Ulises Alberto Acevedo Valenzuela**, en calidad de titulares registrales.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el No. 59/2023, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Juan Rafael Rodríguez, Alguacil Ordinario de la Novena Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a la entidad **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor hipotecario.

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 de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el expediente original fue rechazado por no haber depositado la cédula de la señora Berta Gómez vigente al momento de suscripción del contrato de venta; **ii)** que, el Recurso de Reconsideración fue declarado inadmisibles por falta de notificación; **iii)** que, fueron notificadas todas las

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*).

partes envueltas en la presente transacción, e incluso ante el Registro de Títulos comparecieron los señores **Rosa Severino García y Ulises Alberto Acevedo Valenzuela**, en calidad de titulares registrales; **iv)** que, fue aportada toda la documentación correspondiente para que proceda la transferencia, incluyendo la cédula solicitada por el Registro de Títulos; **v)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional a ejecutar la solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación original contentiva de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que *“no ha sido aportada la copia actualizada de la cédula de identidad de la Sra. Berta Gómez, por lo que nos encontramos imposibilitados de aplicar los principios de especialidad y legitimidad consagrados en la ley”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, es importante destacar que los actos bajo firma privada suscritos por la señora **Berta Gómez** datan de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil ocho (2008) y tres (03) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009).

CONSIDERANDO: Que, si bien en principio fue aportada la copia de cédula de identidad y electoral No. 001-0007981-3, correspondiente a la señora **Berta Gómez**, con fecha de vencimiento de seis (06) de mayo del 2006, ante esta Dirección Nacional fue aportada la copia del documento de identidad de dicha señora con fecha de vencimiento de seis (06) de mayo del 2009.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional procedió a solicitar a la Junta Central Electoral la validación de los documentos de identidad aportados pertenecientes a la señora **Berta Gómez**, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha veinticinco (25) de mayo del año 2023, lo siguiente: *“informamos que ambas copias de plástico de la cédula No.001-0007981-3, uno a nombre de BERTA GOMEZ y/o BERTA GOMEZ DE VINALS, recibidas en su correo, se corresponden con lo contenido en nuestra base de datos”* (ver anexos).

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos precedentes, quedan esclarecidos los motivos que dieron origen al rechazo de la rogación inicial. Y siendo estos verificados, se ha podido validar que la documentación depositada cumple con los requisitos de forma y de fondo establecidos por la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, 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; 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 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*), 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 **Lady Soribel Villalona**, en contra del oficio No. ORH-00000089260, de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023192893; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día once (11) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:14:46 p. m., contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta; en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 57, identificada como 309368107549: 57, matrícula No. 0100003737, del condominio Residencial Los Rosales, con una extensión superficial de 136.36 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*” y, en consecuencia:

- i. Cancelar el asiento registral No. **010050019. Hipoteca Convencional**, en primer rango, por el monto de RD\$ 2,089,000.00, en favor de **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil ocho (2008), legalizadas las firmas por el Lic. Esteban Alonso Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4594;
- ii. Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de los señores **Ulises Alberto Acevedo Valenzuela y Rosa Severino García**;
- iii. Emitir el Original de Certificado de Títulos en favor de la señora **Berta Gómez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0007981-3, en virtud del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil ocho (2008), legalizadas las firmas por el Lic. Consuelo Caridad Espinal Tobal, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3436;
- iv. Cancelar el Original de Certificado de Títulos emitido a favor de la señora **Berta Gómez**;

- v. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la señora **Lady Soribel Villalona**, estadounidense, mayor de edad, soltera, Pasaporte No. 307341265, en virtud del acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), legalizadas las firmas por el Dr. Alexander E. Soto Ovalle, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6384;
- vi. 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 contenido 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