

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00116

FECHA
27-07-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1369

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), años 178 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 cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Alberto Rene Lagares Mercado**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte No. 430154649, domiciliado en la calle Cordillera Quita Espuela No. N-20, Colinas del Seminario III, Arroyo Hondo, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Dr. Edward de Jesús Molina Taveras**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1015505-8, **Dr. Ramón Antonio Molina Taveras**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1404519-8 y **Licda. Josefina Guzman Reyes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1404519-8, con estudio profesional abierto en la Av. Abraham Lincoln No. 166, Suite 102, Esq. José Contreras, Distrito Nacional. Teléfono: 809-224-1717.

En contra del Oficio No. ORT-000000003389, relativo al expediente registral No. 0322023290690, de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322023193751, inscrito el día veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:28:32 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, mediante el acto bajo firma privada, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), suscrito entre la señora **Dafne Haydee Lagares Cornielles Viuda Bustamante**, en calidad de vendedora, y el señor **Alberto Renee Lagares Mercado**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Nelson Guerrero Valoy, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 03995; actuación registral que fue

calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000090520, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023290690, inscrito en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a la 02:53:14 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000090520, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 382/2023, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Eddy Guzmán Luciano, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Alberto Rene Lagares Mercado**, notifica el presente recurso jerárquico a los **Sucesores de la señora Dafne Haydee Lagares de Bustamante**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 108-A-13-B-REF-1-A-MOD-108, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 315.46 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100298889”*.

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. ORT-000000003389, relativo al expediente registral No. 0322023290690, de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 108-A-13-B-REF-1-A-MOD-108, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 315.46 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100298889”*; propiedad de **Dafne Haydee Lagares de Bustamante**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cinco (05) del mes de julio 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.

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, 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los **Sucesores de la señora Dafne Haydee Lagares de Bustamante**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 382/2023, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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, 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 mediante el oficio No. ORH-0000090520, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), bajo el entendido de que, el inmueble antes descrito fue adquirido por los señores Dafne Haydee Lagares de Bustamante y Ramón Bustamante bajo la comunidad legal de bienes, sin embargo, este último no autorizó la Transferencia por Venta, y posteriormente, a través de la solicitud de reconsideración incoada por la parte interesada, el Registro de Títulos del Distrito Nacional confirmó la calificación negativa.

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, mediante el acto de Renuncia y Bien Reservado a la Comunidad Matrimonial, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año mil novecientos noventa y siete (1997), el señor **Ramón Bustamante** declara que el inmueble mencionado en referencia es fruto del trabajo personal de su esposa, la señora **Dafne Haydee Lagares de Bustamante**, en ese aspecto, por medio del referido acto renuncia a cualquier reclamación presente o futura en relación con el derecho de propiedad del inmueble antes señalado; **ii)** que, este último documento no fue valorado en su justa dimensión jurídica, toda vez que, en virtud de dicha renuncia, ya no procedía ninguna acción judicial en contra del aludido inmueble; **iii)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de Transferencia por Venta.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en razón de que, la señora Dafne Haydee Lagares Cornielles de Bustamante adquirió el derecho de propiedad del inmueble ya mencionado bajo la comunidad legal de bienes conformada con el señor Ramón Bustamante, situación que impide acoger el acto de renuncia de fecha cuatro (04) del mes de junio del año mil novecientos noventa y siete (1997), suscrito por el esposo de la referida, señor Ramón Bustamante.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien resaltar que el artículo No. 5 de la Ley No. 390, sobre Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana, establece que: “Bajo todos los regímenes y so pena de nulidad de cualquier cláusula, contraria contenida en el contrato de matrimonio, la mujer casada, tiene sobre los productos de su trabajo personal y las economías que de éste provengan, plenos derechos de administración y de disposición. Ella puede hacer uso de esto para adquirir inmuebles o valores inmobiliarios, y puede enajenar los bienes así adquiridos, así como tomar a préstamo sobre los mismos, e hipotecarlos. La validez de los actos hechos por la mujer estará subordinados solamente a la justificación hecha en un acto de notoriedad, o por cualquier otro medio mencionado en la convención, de que ella ejerce personalmente un trabajo, oficio o profesión distintos del de su esposo, y no quedará comprometido a la responsabilidad de los terceros con quienes ella ha tratado ofreciendo esta justificación” (subrayado y resaltado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que, bajo el expediente registral No. 0322023193751 contentivo de Transferencia por Venta, fue aportado el acto bajo firma privada (*Renuncia y Bien Reservado a la Comunidad Matrimonial*), de fecha cuatro (04) del mes de junio del año mil novecientos noventa y siete (1997), mediante el cual el señor **Ramón Bustamante**, en calidad de cónyuge, reconoce que el bien inmueble descrito en referencia fue adquirido del trabajo personal de su esposa, la señora **Dafne Haydee Lagares de Bustamante**, y en tal aspecto, renuncia por medio del referido documento a cualquier reclamación presente o futura en relación al derecho de propiedad del inmueble identificado como: “*Parcela No. 108-A-13-B-REF-1-A-MOD-108, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 315.46 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100298889*”.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de especie y conforme al texto legal antes transcrito, la señora **Dafne Haydee Lagares de Bustamante** posee la facultad de disponer de un inmueble adquirido con dinero producto de su trabajo personal, además de que, se encuentra depositado un documento convencional suscrito entre la referida y el señor **Ramón Bustamante**, quien es su esposo, por medio al cual queda manifestado el “Principio de la Autonomía de la Voluntad”², el cual tiene su fundamento en que quede expresa la libertad de contractual de los individuos, teniendo de igual forma, fuerza de ley entre ellos.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, 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 de Distrito Nacional, y acoge la rogación original; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

² Consagrado en el artículo 1134 del Código Civil Dominicano

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 5 de la Ley No. 390, sobre Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana.

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 el señor **Alberto Rene Lagares Mercado**, en contra del oficio No. ORT-00000003389, relativo al expediente registral No. 0322023290690, de fecha diecinueve (19) del mes de junio 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 veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:28:32 a. m., contentivo de solicitud de emisión de Transferencia por Venta, y, en consecuencia:

- A. En relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 108-A-13-B-REF-1-A-MOD-108, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 315.46 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100298889”*:
- i. Cancelar el original y el duplicado del certificado de título de los derechos registrados a favor de la señora **Dafne Haydee Lagares de Bustamante**;
 - ii. Emitir el original y duplicado del certificado de título, en favor del señor **Alberto Rene Lagares Mercado**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte No. 430154649, adquirido el derecho a **Dafne Haydee Lagares de Bustamante**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada con el señor Ramón Bustamante, portadora del pasaporte No. 153556030, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), legalizadas las firmas por el Dr. Nelson Guerrero Valoy, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 03995.
 - 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