



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00133

FECHA
29-08-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1566

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Martha Javier**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0032951-5, domiciliada en la calle Respaldo Taveras, Urbanización Colonias de los Doctores, Villa Mella, municipio de Santo Domingo Norte, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Jacqueline Lamarche Mañón**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1203112-5, con estudio profesional abierto en la calle Interior C, No. 01, Edificio Elián, Apartamento 204, del sector Mata Hambre, La Feria, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono No. (809) 350-0972, correo electrónico: martina2868@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000093621, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023353082.

VISTO: El expediente registral No. 9082023353082, inscrito en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:27:18 p. m., contentivo de solicitud de Cancelación de Transferencia por Venta, mediante el acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil siete (2007), contentivo de transferencia por venta, suscrito entre la entidad Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L. (vendedora) y la señora Martha Javier (compradora), legalizadas las firmas por la Lic. Ivelisse Rivera Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3835; el acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de transferencia por venta, suscrito entre la entidad Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L. (vendedora) y la señora Martha Javier (compradora), legalizadas las firmas por el Lic. Edilio de la Cruz de la Cruz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3733; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 0880/2023, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Eduardo Hernández Mejía**, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Martha Javier**, notifica la

interposición del presente recurso jerárquico a la entidad **Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L.**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela No. 38-G-REF-80, del Distrito Catastral No. 18, con una extensión superficial de 308.01 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 2400141380*”.

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-0000093621, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023353082; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, del inmueble identificado como: “*Parcela No. 38-G-REF-80, del Distrito Catastral No. 18, con una extensión superficial de 308.01 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 2400141380*”, a favor de la señora **Martha Javier**.

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, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiocho (28) 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.

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. 0880/2023, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), Eduardo Hernández Mejía, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a la entidad **Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L.**, en calidad de titular registral.

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

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*).

siguiente: **i)** que, mediante acto de venta de fecha 18 del mes de enero del año 2007 la entidad **Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L.** transfirió la totalidad del inmueble de referencia a la señora **Martha Javier**; **ii)** que, por error, fue consignada una extensión superficial menor a la de la cantidad que posee el inmueble; **iii)** que, en fecha 26 de enero del 2023 las partes suscriben un nuevo acto de venta para hacer constar la porción faltante; **iv)** que, posteriormente, fue ratificada la transferencia sobre la totalidad del inmueble mediante el acto bajo firma privada de fecha 23 de mayo del 2023, donde la entidad vendedora reconoce que la señora **Martha Javier** ha comprado el inmueble completo; **v)** que, se encuentra depositada toda la documentación conforme a la legislación vigente, por lo que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo a ejecutar la solicitud de Transferencia por Venta del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de Santo Domingo consideró que la actuación original contentiva de Transferencia por Venta sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que *“la parte interesada procura realizar una transferencia parcial, lo cual contraviene las disposiciones del Reglamento General de Control y Reducción de Constancias Anotadas”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, es importante destacar que, mediante acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil siete (2007), la entidad **Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L.** transfirió el inmueble identificado como: *“Parcela No. 38-G-REF-80, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en el Distrito Nacional”* con un área de doscientos metros cuadrados (200.00), en favor de la señora **Martha Javier**.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), la entidad **Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L.** transfirió el inmueble identificado como una porción de terreno con extensión superficial de 108.01 metros cuadrados, dentro del ámbito de la *“Parcela No. 38-G-REF-80, del Distrito Catastral No. 18, ubicado en el Distrito Nacional”*, en favor de la señora **Martha Javier**, a los fines de completar la Parcela ya transferida en el contrato definitivo de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil siete (2007).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, fue aportado el acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), mediante el cual la entidad **Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L.**, reconoce, certifica y ratifica que la señora **Martha Javier**, es la única propietaria del inmueble identificado como: *“Parcela No. 38-G-REF-80, del Distrito Catastral No. 18, con una extensión superficial de 308.01 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, por lo que autorizan al Registro de Títulos de Santo Domingo a transferir la parcela en favor de dicha compradora.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se evidencia que, el *animus* de las partes contratantes nunca ha sido la transferencia parcial del inmueble objeto de la presente transacción, sino que se debió a una descripción errónea de la parcela al momento de consignar la extensión superficial, situación que fue subsanada en los actos bajo firma privada posteriores.

CONSIDERANDO: 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 de Santo Domingo; 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 de Santo Domingo, 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 **Martha Javier**, en contra del oficio No. ORH-00000093621, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023353082; 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 de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día seis (06) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:27:18 p. m., contentiva de solicitud de Transferencia por Venta; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 38-G-REF-80, del Distrito Catastral No. 18, con una extensión superficial de 308.01 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 2400141380*” y, en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Inmobiliaria Pinos de la Colonia, S. R. L.**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la señora **Martha Javier**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0032951-5, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil siete (2007), legalizadas las firmas por la Lic. Ivelisse Rivera Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3835, acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por el Lic. Edilio de la Cruz de la Cruz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3733; ratificados mediante acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes

de mayo del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por el Lic. Edilio de la Cruz de la Cruz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3733;

- iii. Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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