

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00143

FECHA
06-09-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1700

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a lo seis (06) días del mes de septiembre 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 quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Oliver Reyes Sención**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1627132-1, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Nelson Arriaga Checo** y **Marilenny Batista Mateo**, dominicanos, mayores de edad, solteros, titulares de las cédulas de 001-18661107-7 y 001-1366113-6, respectivamente, abogados de los Tribunales, con estudio profesional abierto en común en la avenida Sarasota, Residencial Jardines del Embajador, edificio 2BE, apartamento 3C, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. (809)-754-4772.

En contra del oficio No. ORH-000000094784, de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 0322023413709, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322023413709, contentivo de solicitud de emisión de transferencia por compraventa, en virtud del documento de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), acto de compraventa bajo firma privada legalizado por la Dra. Juvenilia Castillo Terreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1026, suscrito por los señores **Rolando Garay** y **Eridania Bernechea de Garay**, en calidad de vendedores, y la señora **Gladys María Estela Sención Villalona de Reyes**, en representación del señor **Oliver Reyes Sención**, en calidad de comprador, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 3-A-3, tercera planta, del condominio Residencial Prodivisa, con una superficie de 130.00, edificado sobre el ámbito de la Parcela No. 8-Q, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100355594*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 942/2023, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Ariel Antonio Paulino Caraballo, alguacil de Estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de notificación de interposición de recurso jerárquico a los señores **Rolando Garay** y **Eridania Bernechea de Garay**, en calidad de vendedores – titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “*Apartamento No. 3-A-3, tercera planta, del condominio Residencial Prodivisa, con una superficie de 130.00, edificado sobre el ámbito de la Parcela No. 8-Q, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100355594*”.

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 de rechazo ORH-000000094784, de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 0322023413709, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, sobre la solicitud de emisión de transferencia por compraventa, en virtud del documento de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), acto de compraventa bajo firma privada legalizado por la Dra. Juvenilia Castillo Terreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1026, suscrito por los señores **Rolando Garay** y **Eridania Bernechea de Garay**, en calidad de vendedores, y la señora **Gladys María Estela Sención Villalona de Reyes**, en representación del señor **Oliver Reyes Sención**, en calidad de comprador, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 3-A-3, tercera planta, del condominio Residencial Prodivisa, con una superficie de 130.00, edificado sobre el ámbito de la Parcela No. 8-Q, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100355594*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha quince (15) del mes de agosto 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 Núm. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada los señores **Rolando Garay** y **Eridania Bernechea de Garay**, a través del citado acto de alguacil No. 942/2023, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial

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*).

Ariel Antonio Paulino Caraballo, alguacil de Estrado de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; 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 Núm. 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 que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la transferencia por compraventa del inmueble identificado como: *“Apartamento No. 3-A-3, tercera planta, del condominio **Residencial Prodivisa**, con una superficie de 130.00, edificado sobre el ámbito de la Parcela No. 8-Q, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100355594”*, a favor del señor **Oliver Reyes Sención**, en virtud del documento de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), acto de compraventa bajo firma privada legalizado por la Dra. Juvenilia Castillo Terreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1026, suscrito por los señores **Rolando Garay y Eridania Bernechea de Garay**, en calidad de vendedores, requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, debido a que no fue aportada la declaración jurada mediante acto auténtico (primera copia) suscrita por el titular del pasaporte, en la cual se indique relación de los mismos.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** que, el acto de compraventa fue debidamente suscrito por los señores **Rolando Garay y Eridania Bernechea de Garay**, en calidad de vendedores, y la señora **Gladys María Estela Sención Villalona de Reyes**, en representación del señor **Oliver Reyes Sención**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Juvenilia Castillo Terreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1026; **b)** que, se han cumplido todas las formalidades y fueron pagados los impuestos correspondientes a la referida transferencia; **c)** que, con la finalidad de comprobar la titularidad por parte del señor **Rolando Garay**, del Pasaporte No. 1164543, fue depositada la declaración jurada mediante acto bajo firma privada, acto legalizado por la Dra. Juvenilia Castillo Terreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1026, suscrita en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023); **d)** que, al tratarse de un acto debidamente legalizado por notario público tiene la connotación de acto con la suficiente fuerza legal frente a terceros en virtud del artículo 1322, del Código Civil dominicano; y, **e)** que, por todo lo expuesto esta Dirección Nacional ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional ejecutar las actuaciones registrales contenidas en el expediente No. 0322023413709.

CONSIDERANDO: Que, el referido expediente fue calificado de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional mediante oficio de rechazo No. ORH-000000094784, de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), tomando en consideración que: *“(...) no se ha dado cumplimiento a lo requerido en el oficio anterior, en cuanto al depósito de documentación como declaración jurada bajo acto auténtico (primera copia), suscrita por el señor ROLANDO GARAY, conteniendo el número de pasaporte anterior y el vigente e indicado la relación de ambos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 8*

e la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31/03/2021, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos” (Sic.)

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por la parte recurrente en el presente caso, es importante señalar el que artículo No. 8, párrafo II de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional, establece que: “*Las actuaciones convencionales deben estar acompañadas del documento de identidad con el que el titular registral adquirió el derecho de propiedad. Párrafo II: Cuando se haya adquirido con pasaporte y no esté consignado en el asiento registral un segundo documento de identidad que, a la fecha de la suscripción del acto, se encuentre vencido o cancelado, se debe anexar una certificación emitida por la autoridad competente donde se relacionen los dos documentos de identidad (anterior y vigente) o la declaración jurada suscrita por el propietario, mediante acto auténtico (primera copia) en la cual se indique relación de dichos pasaportes” (Subrayado y resaltado es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, a su vez la Ley 140-15 sobre el Notariado en la República Dominicana define los actos notariales (acta notarial) como: “*instrumento público o auténtico original que redacta el notario y conserva en su protocolo, a solicitud de parte interesada, para hacer constar uno o varios hechos presenciados por él, declarados por los comparecientes, autorizado con su firma y sello”.* (Subrayado y resaltado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en la especie se verifica que este requisito establecido en la Disposición Técnica no ha sido cumplido por la parte interesada, toda vez que el acto de declaración jurada aportado fue redactado bajo la modalidad de acto bajo firma privada, y no así mediante acto auténtico bajo las disposiciones de la Ley 140-15 sobre el Notariado en la República Dominicana, siendo esto contrario a lo indicado bajo el artículo No. 8, párrafo II de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, situación que imposibilita la ejecución de la actuación registral rogada.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada 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 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, 77, 92 párrafo No. 3 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 36, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); Ley 140-15 sobre el Notariado en la República Dominicana; y artículo 8, párrafo II de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021;

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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Oliver Reyes Sención**, en contra del oficio No. ORH-000000094784, de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 0322023413709, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/nbog