



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00153

FECHA
28-09-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1748

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Antonia Valdez Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0002341-5, domiciliada y residente en la avenida Independencia No. 1505, sector La Feria, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Alberto Perez Baz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 018-0002455-4, domiciliado y residente en la calle Beller No. 157, sector Ciudad Nueva, segundo nivel, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000093953, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023349911.

VISTO: El expediente registral No. 0322023349911 (expediente primigenio No. 0322023278216), inscrito en fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:38:29 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil quince (2015), suscrito entre **Per Erik Torgny Lundberg**, en calidad de vendedor; **Antonia Valdez Polanco**, en calidad de compradora, legalizado por el Lic. Porfirio Ramos Santana, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2248; en relación al inmueble descrito como: *“Apartamento No. 403, Edificio No. 6, Cuarta Planta, Tipo A, del condominio Residencial Plaza Santo Domingo, con una extensión superficial de 96.82 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la*

Parcela No. 77-A-REF-19, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100077647”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 1025/2023, de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Justaquino Antonio Avelino Garcia, alguacil ordinario de la Cuarta Cámara Civil y Comercial del Distrito Nacional; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Per Erik Torgny Lundberg**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y a la **Fiscalía del Distrito Nacional**.

VISTO: El acto de alguacil No. 1051/2023, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Justaquino Antonio Avelino Garcia, alguacil ordinario de la Cuarta Cámara Civil y Comercial del Distrito Nacional; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Per Erik Torgny Lundberg**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y a la **Magistrada Procuradora Fiscal del Distrito Nacional**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Apartamento No. 403, Edificio No. 6, Cuarta Planta, Tipo A, del condominio **Residencial Plaza Santo Domingo**, con una extensión superficial de 96.82 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 77-A-REF-19, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100077647”*.

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-00000093953, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023349911; contenido de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil quince (2015), suscrito entre **Per Erik Torgny Lundberg**, en calidad de vendedor; **Antonia Valdez Polanco**, en calidad de compradora, legalizado por el Lic. Porfirio Ramos Santana, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2248; en relación al inmueble descrito como: *“Apartamento No. 403, Edificio No. 6, Cuarta Planta, Tipo A, del condominio **Residencial Plaza Santo Domingo**, con una extensión superficial de 96.82 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 77-A-REF-19, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100077647”*; propiedad del señor **Per Erik Torgny Lundberg**.

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 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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) 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 No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Per Erik Torgny Lundberg**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través de los citados actos de alguaciles Nos. 1025/2023 y 1051/2023, sin embargo, el mismo no ha 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la Transferencia por Compraventa del inmueble que nos ocupa, en favor de la señora **Antonia Valdez Polanco**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000093953, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023); y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, la solicitante presentó todas las documentaciones necesarias que exige la normativa que rige la materia, a los fines de que sea transferido el inmueble, en favor de la señora **Antonia Valdez Polanco**; **ii)** Que, el referido oficio de rechazo carece de motivaciones de hechos legales que puedan establecer de manera cierta y real cuales son las omisiones de forma y de fondo que carece el expediente; y, **iii)** Que, en ese sentido, se declare nulo el rechazo emitido en fecha

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*).

treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), procediendo a transferirse el inmueble en favor de **Antonia Valdez Polanco**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechaza como al efecto se rechaza la presente actuación, ante la imposibilidad de las partes cumplir con el requerimiento de comparecencia del sr. PER ERIK TORGNY LUNDBERG (vendedor), en razón de lo explicado en la instancia de fecha 05 de junio del 2023, firmada por la Sra. ANTONIA VALDEZ POLANCO”*.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes señalado, y en seguimiento a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente resaltar que, el artículo 48 literal “h” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), establece que entre las facultades de la función calificadora comprende: *“Citar, si lo considera pertinente, al o a los solicitantes, propietarios y/o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubieren, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda respecto de su contenido”*.

CONSIDERANDO: Que, analizada la disposición antes descrita, es preciso destacar que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante la Resolución No. DNRT-R-2022-00022, emitida a los ocho (08) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), ha establecido su criterio de que dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada².

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, ante la imposibilidad relacionada a la comparecencia del señor **Per Erik Torgny Lundberg**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2019-00121, estableció que: *“...nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar (...)”*³.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece que: *“la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. **Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa.** Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación”* (Subrayado es nuestro).

² Consultable en: [Resolución DNRT-R-2022-00022, Exp. 9082021960062.pdf](#)

³ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de Transferencia por Compraventa, 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, en ese sentido, es importante mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, de la citada ley, contempla en su numeral 6, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, 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.”*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe** y **Eficacia**, señalados en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; 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, vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 48 literal “h”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado; 3 numerales 6 y 14, 54 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 **Antonia Valdez Polanco**, en contra del oficio No. ORH-00000093953, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente

registral No. 0322023349911; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:38:29 p. m., contentiva de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil quince (2015), suscrito entre **Per Erik Torgny Lundberg**, en calidad de vendedor; **Antonia Valdez Polanco**, en calidad de compradora, legalizado por el Lic. Porfirio Ramos Santana, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2248; en relación al inmueble descrito como: *“Apartamento No. 403, Edificio No. 6, Cuarta Planta, Tipo A, del condominio **Residencial Plaza Santo Domingo**, con una extensión superficial de **96.82 metros cuadrados**, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. **77-A-REF-19**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100077647**”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de constancia anotada, registrada en favor de **Per Erik Torgny Lundberg**;
- ii. Emitir el original y el duplicado de la constancia anotada, en favor de la señora **Antonia Valdez Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0002341-5, y;
- iii. Practicar el asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/dacr