



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00161**

FECHA  
**06-10-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-1902**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha seis (06) del mes de octubre 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 quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1233010-5, y **Cinthia Karina Valdera Marte**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1643724-5, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle Interior 1ra. Himno No. 17, sector Las Praderas, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representados por las **Licdas. Glenicelia Marte Suero**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 031-0053873-9, y **Gloria Alicia Montero**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0996040-1, abogadas de los tribunales de la República, con estudio profesional en común abierto en la calle Pedro A. Bobeá No. 2, Centro Comercial Bella Vista, Local No. 402, del sector Bella Vista, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. (809)-732-2253, correo electrónico; [glmartesuero@gmail.com](mailto:glmartesuero@gmail.com).

En contra del oficio No. ORH-0000095445, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023354893.

VISTO: El expediente registral No. 0322023354893, inscrito en fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:15:15 a.m., contentivo de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Gregorio de Oleo Moreta, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3263, suscrito por los señores **Gadalia Ubiñas de García** y **Eusebio García Taveras**, debidamente representado por el señor **Eusebio García Zarzuela**, en calidad de vendedores, y los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez** y **Cinthia Karina Valdera Marte**, en calidad de compradores, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. E-1, primera planta, bloque E, con una extensión superficial de 219.66 metros cuadrados,*

edificado dentro del ámbito de la Parcela No. **122-A-1-A-FF-8-A-1-B-REF**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100375106**"; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 698-2023, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Joseph Chía Peralta, alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; acto mediante el cual los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez** y **Cinthia Karina Valdera Marte**, en calidad de compradores, notifican a los señores **Gadalia Ubiñas de García** y **Eusebio García Taveras**, la interposición de la presente acción recursiva.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: "*Apartamento No. E-1, primera planta, bloque E, con una extensión superficial de 219.66 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-1-B-REF, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100375106*".

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-0000095445, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023354893; concerniente a la solicitud de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Gregorio de Oleo Moreta, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3263, suscrito por los señores **Gadalia Ubiñas de García** y **Eusebio García Taveras**, debidamente representado por el señor **Eusebio García Zarzuela**, en calidad de vendedores, y los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez** y **Cinthia Karina Valdera Marte**, en calidad de compradores, en relación al inmueble identificado como: "*Apartamento No. E-1, primera planta, bloque E, con una extensión superficial de 219.66 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-1-B-REF, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100375106*".

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

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*).

---

<sup>1</sup> 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificado el acto de alguacil No. 698-2023, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Joseph Chía Peralta, alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; acto mediante el cual los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez** y **Cinthia Karina Valdera Marte**, en calidad de compradores, notifican a los señores **Gadalia Ubiñas de García** y **Eusebio García Taveras**, la interposición de la presente acción recursiva.

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 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 documento de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Gregorio de Oleo Moreta, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3263, los señores **Gadalia Ubiñas de García** y **Eusebio García Taveras**, debidamente representado por el señor **Eusebio García Zarzuela**, transfieren en favor de los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez** y **Cinthia Karina Valdera Marte**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. E-1, primera planta, bloque E, con una extensión superficial de 219.66 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-1-B-REF, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100375106*”; **ii)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la actuación sometida a su escrutinio debido a una incongruencia en el acta del matrimonio contraído por los señores **Gadalia Ubiñas de García** y **Eusebio García Taveras**, debido a que, en la fecha de nacimiento de la señora **Gadalia Ubiñas de García** existe una discrepancia entre este documento y la copia del pasaporte aportado; **iii)** que, la parte recurrente indica que este error es de dificultosa verificación debido a que el acta de matrimonio fue emitida por la ciudad de Nueva York, en los Estados Unidos de Norteamérica; **iv)** que, conforme la verificación del acta se puede verificar que los señores **Gadalia Ubiñas de García** y **Eusebio García Taveras**, son cónyuges común en bienes, quienes suscriben el documento de transferencia en favor de los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez** y **Cinthia Karina Valdera Marte**; **v)** que, en virtud de lo estipulado anteriormente, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, transferir el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento No. E-1, primera planta, bloque E, con una extensión superficial de 219.66 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-1-B-REF, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100375106*”, en favor de los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez** y **Cinthia Karina Valdera Marte**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que, en razón de que, “*se ha observado que el acta de matrimonio entre los señores **Gadalia Ubiñas de García** y **Eusebio García Taveras**, aportada para el conocimiento de la actuación registral en cuestión, contiene irregularidad manifiesta*” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional estima pertinente señalar que ha podido verificar los asientos registrales del inmueble que nos ocupa, y ha podido apreciar que, al momento de la señora **Gadalia Ubiñas de García**, adquirir su derecho de propiedad sobre el bien que se solicita transferir, lo hizo como “casada”, sin hacerse constar con quien se encontraba vinculada matrimonialmente.

CONSIDERANDO: Que, conforme la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, artículo 23 numeral 84, se hace necesario el aportar una copia del acta de matrimonio donde se compruebe fehacientemente con quien se encontraba casada la titular registral al momento de adquirir el inmueble que se pretende transferir, esto en aplicación del Principio de Especialidad contenido en la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, del estudio de la documentación aportada, el Registro de Títulos del Distrito Nacional evidenció que ciertamente existe una discrepancia entre el documento de identidad (pasaporte) de la señora **Gadalia Ubiñas de García** y el acta de matrimonio aportado, toda vez que se indica en el documento de identidad (pasaporte) que la señora **Gadalia Ubiñas de García** nació en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año mil novecientos treinta y cuatro (1934), sin embargo, en el acta de matrimonio indica que la fecha de nacimiento es tres (03) del mes de abril del año mil novecientos treinta y tres (1933).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma se verifica en la glosa documental aportada mediante el expediente registral No. 0322023354893, que el acta de matrimonio aportada si bien se encuentra depositada en original, no menos cierto es que no fue aportada la traducción al español por interprete judicial, ni la apostilla del referido documento conforme corresponde en virtud del artículo 20 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, la cual establece que: *“Los documentos emitidos en el extranjero deben contener la legalización o apostilla, según aplique, estar debidamente traducidos al idioma español, en caso de estar redactados en un idioma distinto, a través un intérprete judicial. Los documentos extranjeros de registros de matrimonios, divorcio, defunción o nacimiento serán aceptados en copia, con su correspondiente traducción de un intérprete judicial al idioma español en original, si corresponde”*.

CONSIDERANDO: Que, uno de los principios del sistema de publicidad de inmobiliaria de nuestro país se basa en el Criterio de Especialidad, consistente en la correcta determinación e individualización de los sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; asimismo, basado en el Criterio de la Legitimidad plantea la depuración previa de dicho derecho.

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con lo anterior, se evidencia que esta Dirección Nacional no puede aplicar el Principio de Especialidad en cuanto al sujeto de derecho a registrar debido a la discrepancia en el documento de identidad (pasaporte) de la señora **Gadalia Ubiñas de García** y el acta de matrimonio que prueba su vinculación matrimonial con el señor **Eusebio García Taveras**, apoderados en el expediente registral No. 0322023354893, inscrito en fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:15:15 a.m., tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, relativo a la transferencia por compraventa, del referido inmueble, en favor de los señores **Darwin Alexander Matos Tavarez** y **Cinthia Karina Valdera Marte**, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en 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; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos; 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, 77, y 84 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

#### **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 en fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Darwin Alexander Matos Tavaréz** y **Cinthia Karina Valdera Marte** en contra del oficio No. ORH-0000095445, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023354893; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por las razones expuestas en el cuerpo de esta resolución.

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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos  
IDRL/nbog