

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00167

FECHA
23-10-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1976

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días 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 veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Domingo Antonio García Liriano**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0790639-8, y **Jorge Amable García del Castillo**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1211696-7; domiciliados y residentes en la calle Arístides Fiallo Cabral No. 352, ciudad universitaria, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a las **Licdas. Norca J. Espailat y Elizabeth Ferrera Rivera**, dominicanas, mayores de edad, solteras, abogadas de los tribunales de la República, con domicilio profesional abierto en la avenida Abraham Lincoln No. 597, esquina Pedro Henríquez Ureña, edificio Disesa, apartamento 303, La Esperilla, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono (809)-756-1888, y (809)-472-9551, correo electrónico: norcaespailat@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R. 203391, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 4812303740, emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata.

VISTO: El expediente registral No. 4812303740, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:15:00 p.m., contentivo de solicitud de emisión de transferencia por compraventa, en virtud del documento de fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Arcelina Meran de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3133, suscrito por las señoras **Evelyn Lachapel Alcantara, Carmen Ilienov Lachapel Fuster, y Orfelina Isa Lachapel Fuster**, en calidad de vendedoras, y los señores **Domingo Antonio García Liriano y Jorge Amable García del Castillo**, en calidad de compradores, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-B, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 1,395,425.80 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Monte Plata; identificada con la*

matrícula No. 3000419186”; el cual fue rechazado, culminando con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 837/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial José Rolando Núñez Brito, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante el cual los señores **Domingo Antonio García Liriano** y **Jorge Amable García del Castillo** le notifica el presente recurso jerárquico a las señoras **Evelyn Lachapel Alcantara**, **Carmen Ilienov Lachapel Fuster**, y **Orfelina Isa Lachapel Fuster**, quienes ostentan la calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-B, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 1,395,425.80 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Monte Plata; identificada con la matrícula No. 3000419186”*.

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. O.R. 203391, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 4812303740, emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; contentivo de solicitud de emisión de transferencia por compraventa, en virtud del documento de fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Arcelina Meran de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3133, suscrito por las señoras **Evelyn Lachapel Alcantara**, **Carmen Ilienov Lachapel Fuster**, y **Orfelina Isa Lachapel Fuster**, en calidad de vendedoras, y los señores **Domingo Antonio García Liriano** y **Jorge Amable García del Castillo**, en calidad de compradores, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-B, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 1,395,425.80 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Monte Plata; identificada con la matrícula No. 3000419186”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veinticinco (25) 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 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*).

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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fueron notificadas a las señoras **Evelyn Lachapel Alcantara, Carmen Ilienov Lachapel Fuster, y Orfelina Isa Lachapel Fuster**, a través del citado acto de alguacil No. 837/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial José Rolando Núñez Brito, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación 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: *“Parcela No. I-B, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 1,395,425.80 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Monte Plata; identificada con la matrícula No. 3000419186”*, a favor de los señores **Domingo Antonio García Liriano y Jorge Amable García del Castillo**, en virtud del documento de fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Arcelina Meran de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3133, suscrito por las señoras **Evelyn Lachapel Alcantara, Carmen Ilienov Lachapel Fuster y Orfelina Isa Lachapel Fuster**, en calidad de vendedoras, requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, debido a que no fueron aportadas las copias fotostáticas de los pasaportes Nos. 2178613 y 2029667, titularidad de las señoras **Carmen Ilienov Lachapel Fuster y Orfelina Isa Lachapel Fuster**, o en su defecto, la declaración jurada mediante acto auténtico (copia certificada) suscrita por las referidas titulares registrales, en las cuales se indiquen su relación con los indicados pasaportes.

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 las señoras **Evelyn Lachapel Alcantara, Carmen Ilienov Lachapel Fuster y Orfelina Isa Lachapel Fuster**, en calidad de vendedoras; **b)** que, se han cumplido todas las formalidades y fueron pagados los impuestos correspondientes a la referida transferencia; **c)** que, con la finalidad de cumplir con el principio de especialidad en cuanto al sujeto fueron apoderadas las copias fotostáticas de los pasaportes Nos. 2178613 y 2029667, titularidad de las señoras **Carmen Ilienov Lachapel Fuster y Orfelina Isa Lachapel Fuster**, copias adquiridas a través del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA); **d)** que, ante tal aportación de los documentos referidos no es necesaria la declaración jurada suscrita por las titulares registrales, pudiéndose aplicar el principio de especialidad con las copias fotostáticas SIRCEA aportadas; y, **e)** que, por todo lo expuesto esta Dirección Nacional ordene al Registro de Títulos de Monte Plata ejecutar las actuaciones registrales contenidas en el expediente No. 4812303740.

CONSIDERANDO: Que, el referido expediente fue calificado de forma negativa por el Registro de Títulos de Monte Plata mediante oficio de rechazo No. O.R. 203391, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), tomando en consideración que: *“(…) en el expediente consta depositado copias sirceas, obtenidas por la parte interesada, del expediente registral que se depositaron en el Registro de Títulos al momento de las hoy vendedoras adquirieron el inmueble, sin embargo, estas no pueden ser utilizadas para*

la transferencia actual, ya que el aporte de los documentos de identidad para una transferencia constituye un reconocimiento implícito de la misma, en virtud de lo establecido por la Suprema Corte de Justicia. De igual forma, en caso de no haber podido aportar los pasaportes antiguos, debían las vendedoras, hacer una declaración jurada en la que afirmaran la imposibilidad de aportarlos y que se tratan de las mismas personas que hoy son portadoras de pasaportes diferentes, a fin de poder aplicar el criterio de especialidad” (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, tal y como se puede apreciar en el texto legal anteriormente citado, al momento de depositarse una actuación registral la cual conlleve la modificación del derecho de propiedad, y que en la misma intervengan actores portadores de pasaportes y que éstos se encuentren vencidos al momento de la inscripción de la actuación, las partes deberán de proveer al Registro de Títulos de 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), siendo extensivo también a que puedan aportar una copia fotostática del pasaporte anterior.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, la parte interesada aportó una copia fotostática de los pasaportes Nos. 2178613 y 2029667, titularidad de las señoras **Carmen Ilienov Lachapel Fuster** y **Orfelina Isa Lachapel Fuster**, no menos cierto es que estas copias fueron adquiridas a través del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), a cargo del Registro de Títulos, sistema de registro público y con libre acceso, y no fueron entregadas por las hoy vendedoras, razón por la cual el Registro de Títulos de Monte Plata indicó además que debió de ser aportada la declaración jurada suscrita por el propietario, mediante acto auténtico (primera copia), documento que no fue aportado en la glosa documental calificada por el órgano registral antes mencionado.

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 no fueron aportadas las copias fotostáticas de los pasaportes Nos. 2178613 y 2029667, titularidad de las señoras **Carmen Ilienov Lachapel Fuster** y **Orfelina Isa Lachapel Fuster**, o en su defecto, 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 cumplimiento con lo establecido en el 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, 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 de Monte Plata; 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 de Monte Plata, 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 los señores **Domingo Antonio García Liriano** y **Jorge Amable García del Castillo**, contra del oficio No. O.R. 203391, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 4812303740, emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Plata, 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