

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00178

FECHA
13-11-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2147

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de noviembre 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 dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por **Edesur Dominicana, S. A.**, R.N.C. No. 1-01-82124-8, debidamente representada por su Administrador Gerente General, Milton Morrison, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0571147-7, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Lcdos. Ángel R. Grullón y Eury Ch. Paula Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, portadores de la cédula de identidad y electoral No. 001-1270850-8 y 001-1771411-3, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Santiago No. 154, casi esquina Pasteur, Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfonos: 809-362-3341 y 809-436-3341. Correos electrónicos: angelgrullon@gmail.com, eurypaula@gmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000096726, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023463226.

VISTO: El expediente registral No. 0322023463226, inscrito en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:15:32 a. m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor, Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Dación en Pago, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Compulsa Notarial del Acto No. 16, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Dra. Silvia M. Tejada M. de Báez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2773; **b)** acto bajo firma privada de fecha

ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por el Banco Múltiple BHD, S. A., continuador jurídico del Banco Hipotecario Dominicano, S. A. (acreedor hipotecario), legalizadas las firmas por el Lic. Valerio Fabián Romero, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1878; c) acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), suscrito entre Edesur Dominicana, S. A., debidamente representada por el señor Rubén Montás Domínguez y los señores Said Fermín Salomón Rodríguez, y María de los Ángeles Jiménez de Salomón, legalizadas las firmas por la Dra. Biani Altagracia Piñeiro López, notario público del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 2-B, segundo piso del condominio Residencial Alpha, edificado sobre la Parcela No. 26-A-REF-16-A-11, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.1226/2023, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Juliveica Marte Romero, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual **Edesur Dominicana, S. A.**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Said Fermín Salomón Rodríguez y María de los Ángeles Jiménez de Salomón**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión y al **Banco Múltiple BHD, S. A.**, en calidad de acreedor hipotecario.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 2-B, segundo piso del condominio Residencial Alpha, edificado sobre la Parcela No. 26-A-REF-16-A-11, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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 Núm. ORH-00000096726, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023463226; concerniente a la solicitud de emisión de Duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor, Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Dación en Pago, sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento No. 2-B, segundo piso del condominio Residencial Alpha, edificado sobre la Parcela No. 26-A-REF-16-A-11, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintinueve

(29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de octubre 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. 1226/2023, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Juliveica Marte Romero, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en virtud de domicilio desconocido, a los señores **Said Fermín Salomón Rodríguez y María de los Ángeles Jiménez de Salomón**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión y al **Banco Múltiple BHD, S. A.**, en calidad de acreedor hipotecario.

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, se ha 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, el Registro de Títulos, mediante Oficio de Subsanción solicitó la comparecencia de los señores Said Fermín Salomón Rodríguez y María de los Ángeles Jiménez de Salomón, así como la copia de su cédula actualizada; **ii)** que, la entidad Edesur, pese haber realizado todas las diligencias de lugar, no da con el paradero de los señores Said y María de los Ángeles Salomón; **iii)** que, fueron depositadas en el expediente Certificaciones emitidas por la Junta Central Electoral que constatan los datos relacionados a los documentos de identidad de los respectivos señores; **iv)** que, además, respecto a la comparecencia, fue depositado Acto de Alguacil, mediante el cual se notifica en el último domicilio conocido a los señores Said Fermín Salomón Rodríguez y María de los Ángeles Jiménez de Salomón, a los fines de que comparecieran; **v)** que, habiendo depositado lo antes expuesto, el Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente; **vi)** que, se encuentra anexado en el expediente el Duplicado de Certificado de Títulos de los titulares registrales; **vii)** que, de igual forma, en el acto contentivo de Dación en Pago, ambos señores plasmaron su firma, lo que demuestra su consentimiento para la transferencia, lo que hace indispensable la comparecencia; **viii)** que, a la entidad Edesur Dominicana, S. A. ha cumplido con todos los requisitos, por lo que, requerimos se proceda a expedir Certificación de Registro de Acreedor por pérdida, radiar Hipoteca Convencional e inscribir acto de Dación en Pago.

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*).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, “...*las partes no han cumplido con los requisitos de forma y fondo, relativos a la comparecencia de los señores Said Fermín Salomón Rodríguez y María de los Ángeles Jiménez de Salomón, a fin de que ratifiquen su consentimiento en la presente solicitud y el depósito de la copia del documento de identidad actualizado y vigente de dichos señores, toda vez que se encontraban vencidos al momento de firma del contrato de Dación en Pago*”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, respecto a la solicitud de comparecencia de los señores Said Fermín Salomón Rodríguez y María de los Ángeles Jiménez de Salomón ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar 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, conforme a lo señalado en el texto citado, la comparecencia tiene un carácter excepcional, por lo que, su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, luego de verificar la documentación que sirve de base para la rogación original, esta Dirección Nacional hace constar que, mediante acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), los señores Said Fermín Salomón Rodríguez, y María de los Ángeles Jiménez de Salomón acuerdan la cesión del inmueble identificado como: “*Apartamento No. 2-B, segundo piso del condominio **Residencial Alpha**, edificado sobre la Parcela No. 26-A-REF-16-A-11, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional*”, a título de dación en pago, en favor de la entidad Edesur Dominicana, S. A.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, como parte del legajo de documentos se encuentra anexa la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor Said Fermín Salomón Rodríguez, la cual establece que vence en su día de nacimiento del año 2012 y por su parte, el documento de identidad de la señora María de los Ángeles Jiménez de Salomón, vence el día de su nacimiento del año 2005.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, al momento de suscribir el acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), tanto el documento de identidad del señor Said Fermín Salomón Rodríguez, como el de la señora María de los Ángeles Jiménez de Salomón, se encontraban vencidos.

CONSIDERANDO: Que, los incisos 2, 3 y 5 del artículo 21 de la ley núm. 6125 sobre Cédula de Identificación Personal, modificada por la Ley núm. 8-92, sobre Cédula de Identidad y Electoral, establecen que: “*la presentación de la cédula para fines de anotación y cita en los documentos es obligatoria, entre otros, para: (a) el otorgamiento de instrumentos públicos; (b) ejercitar acciones o derechos y gestionar*

bajo cualquier concepto ante los tribunales, juzgados, corporaciones, autoridades y oficinas de toda clase; y (c) acreditar la personalidad cuando fuere necesario en todo acto público o privado” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de la misma manera, el Tribunal Constitucional, al respecto, ha determinado que: *“la cédula de identidad es un documento de creación legal a través del cual se materializa la individualidad de las personas, cuya finalidad y objetivo es comprobar la plena identificación y determinar la capacidad jurídica de una persona. Este se constituye entonces en un documento de características especiales, pues su función principal es la de identificar a las personas y que éstas, además, puedan ejercer efectivamente el derecho a la personalidad y los demás derechos que se desprenden de ella. Siendo así las cosas, cuando una autoridad pública o un ente privado solicita a una persona la presentación del referido documento de identidad, no está exigiendo una medida desproporcionada ni irrazonable, muy por el contrario, con esta exigencia se garantiza que el reconocimiento de los derechos sea en favor de su verdadero titular. El Tribunal Constitucional considera que la exigencia de la presentación de un medio de identificación adecuado, como una cédula de identidad válida, responde a fines constitucionalmente legítimos”*².

CONSIDERANDO: Que, el artículo 19 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, dispone que: *“Los documentos de identidad deben estar legibles, de ambos lados, si corresponde, y vigentes a la fecha de suscripción del acto que sirve de base a la actuación registral”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, se encuentran adjuntas dos Certificaciones emitidas por la Junta Central Electoral que constatan los datos generales de los ciudadanos Said Fermín Salomón Rodríguez y María de los Ángeles Jiménez de Salomón, incluyendo la numeración de su cédula de identidad y electoral, fecha y lugar de nacimiento, entre otros, no menos cierto es que dicha documentación tiene un carácter informativo, no siendo considerado documento de identidad de un ciudadano que acredita su personalidad para suscribir una operación jurídica de índole registral, por consiguiente no subsana lo requerido por la disposición legal antes descrita, en cuanto al documento de identidad vigente a la fecha de suscripción del acto que sirve de base a la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, no se encuentra depositado en el expediente comprobante de pago original por el saldo del impuesto de transferencia inmobiliaria, sino que dicho documento se encuentra depositado en copia, situación que incumple 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.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; 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.

² Tribunal Constitucional de la República Dominicana. Sentencia No. TC/0031/14.

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 visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), incisos 2, 3 y 5 del artículo 21 de la ley núm. 6125 sobre Cédula de Identificación Personal, modificada por la Ley núm. 8-92, sobre Cédula de Identidad y Electoral y el artículo 19 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (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 **Edesur Dominicana, S. A.**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000096726, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023463226, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, contenidos en el cuerpo de la presente 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/rmmp