



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00192

FECHA
27-11-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2334

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) 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 ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Miguel Ángel Ramírez Echeverría**, costarricense, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 001-1218344-7 y la señora **Teresa Maribel Ángeles Contreras**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0100517-1, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle Poncio Sabater, No. 2, Edificio Rafael Emilio III, Piso No. 6, Apartamento No. 601, Ensanche Paraíso, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Branmonte Edmundo Estrella Vasquez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0137089-8, residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán y con domicilio profesional establecido en el No. 412, altos de la calle José Reyes, sector San Carlos, Distrito Nacional, con teléfono móvil No. 809-854-7878 y email branest.inmobiliaria@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000098783, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023521341.

VISTO: El expediente registral No. 0322023473957 (expediente primigenio No. 0322023408519), inscrito el día siete (07) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:24:24 a.m., contentivo de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil uno (2001), suscrito entre **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**, en calidad de vendedora; **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**, en calidad de compradores, legalizado por el Lic. Carlos Sánchez Álvarez, notario público del Distrito Nacional; en

relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. A, del condominio Arpigo, con una extensión superficial de 179.72 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000097138, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023521341, inscrito en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:23:25 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000097138, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 1255/2023, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Yonny Agramonte Peña, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Andrés Ernesto Richner Prieto, Richard Rolf Richner Prieto, Alfred Eric Richner Prieto**, en calidad de continuadores jurídicos de la titular registral y al **condominio Arpigo**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Apartamento No. A, del condominio Arpigo, con una extensión superficial de 179.72 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 03, 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 No. ORH-00000098783, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023521341; contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil uno (2001), suscrito entre **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**, en calidad de vendedora; **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**, en calidad de compradores, legalizado por el Lic. Carlos Sánchez Álvarez, notario público del Distrito Nacional; en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. A, del condominio Arpigo, con una extensión superficial de 179.72 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional*”; propiedad de **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha uno (01) del mes de noviembre del año (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día ocho (08)

del mes de noviembre 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**, en calidad de vendedora y titular registral según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación; y, ii) **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**, en calidad de compradores y recurrentes en el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Andrés Ernesto Richner Prieto**, **Richard Rolf Richner Prieto**, **Alfred Eric Richner Prieto**, en calidad de continuadores jurídicos de la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez** (titular registral) y al **condominio Arpigo**, a través del citado acto de alguacil No. 1255/2023, sin embargo, los mismos no han 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 los señores **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000097138, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio No. ORH-00000098783, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, 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, mediante el acto de venta suscrito en fecha 09 de mayo del año 2001, la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto**, vendió a los señores **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**, el inmueble objeto de la presente; **ii)** Que, al redactar el referido contrato se omitió asentar el estado civil de la vendedora, y al haber fallecido dicha señora, se hace imposible que esta pueda refrendar con su firma la omisión sobre su estado civil; **iii)** Que, en virtud de las documentaciones depositadas se puede comprobar que al momento de la adquisición de sus derechos de propiedad, la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto** se encontraba soltera, sin embargo, no procedió a actualizar sus datos ante la Junta Central Electoral; **iv)** Que, al fallecer la referida titular registral, se procedió a notificar a sus continuadores jurídicos dando así cumplimiento a lo establecido por el artículo No. 163, de la Resolución 2669-2009; y, **v)** Que, por haberse cumplido con todos los requisitos establecidos, se proceda con la transferencia en favor de los señores **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, es preciso establecer que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en un primer momento, emitió un oficio de subsanación de fecha quince (15) del mes agosto del año dos mil veintitrés (2023), a los fines de solicitar lo siguiente: a) Adendum al acto de venta de fecha 09 de mayo del año 2001, mediante el cual se establezca el estado civil correspondiente a la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto**, así como también, consignar las generales de los cónyuges de los señores **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**, debiendo el mismo estar legalizado por ante notario público y firmado por todas las partes involucradas, con las fotocopias de cédulas, en caso de estos encontrarse casados entre sí, depositar acta de matrimonio; b) Fotocopia de cédula correspondiente a la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto**; c) Comparecencia de la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto**.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los requerimientos antes descritos, las partes procedieron a depositar nuevas documentaciones, entre estas una instancia de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), mediante la cual manifestaban la imposibilidad de cumplir con los siguientes requerimientos: a) Depósito del adendum firmado por todas las partes involucradas; b) fotocopia de la cédula de identidad correspondiente a la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto**; c) Comparecencia de la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto**; toda vez que la referida titular registral se encontraba fallecida conforme se verifica en el acta de defunción que consta aportada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente en razón de que la señora Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto, titular registral del inmueble se encuentra fallecida, y en vista de la imposibilidad de poder subsanar las irregularidades encontradas en este expediente, debiendo entonces las partes proceder a apoderar al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original territorialmente competente (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de proceder con la presente acción recursiva, es preciso indicar que la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**, adquirió sus derechos de propiedad dentro del inmueble que nos ocupa, en virtud del Acta de la Junta General Extraordinaria de los Accionistas de la Compañía Arpigo, S.A., celebrada en fecha veinticinco (25) del mes de enero del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), siendo el referido documento inscrito en el Registro de Títulos en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), sin embargo, hemos comprobado que en nuestros asientos originales no se hizo constar el estado civil de la titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, nos hemos percatado de que al momento de la inscripción del expediente registral objeto de la presente acción recursiva, el acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil uno (2001), mediante el cual se sustenta la transferencia que nos ocupa, contenía al margen una anotación indicando que el estado civil de la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez** era “soltera”.

CONSIDERANDO: Que, si bien el estado civil de la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**, constaba al margen del acto de venta, de igual forma el Registro de Títulos del Distrito Nacional, procedió a solicitar un adendum bajo el entendido de que la referida nota al margen únicamente había sido rubricada por el notario actuante, sin embargo, ante el fallecimiento de la titular registral, las partes se encontraban imposibilitados de cumplir con lo requerido.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para el conocimiento de la presente acción recursiva, las partes depositaron una certificación expedida en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por la Dirección Nacional de Registro del Estado Civil, mediante la cual se indica lo siguiente: “(...) fue realizada la búsqueda a través de nuestro Sistema Automatizado de Registro del Estado Civil, no encontrándose desde el **15-02-1982**, a la fecha, ningún registro de **MATRIMONIO** correspondiente a la señora **FLORA JOSEFINA M DE JESUS PRIETO SANCHEZ**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-0170361-9**”.

CONSIDERANDO: Que, al comprobarse que la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez** adquirió sus derechos de propiedad como “soltera”, y ante la imposibilidad del depósito de un adendum debidamente firmado por todas las partes involucradas, esta Dirección Nacional entiende que constan aportados todos los elementos necesarios para que quede esclarecido el estado civil de la referida titular registral.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se verifica que bajo el expediente registral No. 0322023521341, contentivo de solicitud de reconsideración, las partes aportaron copia fotostática de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**, vigente a la fecha del acto que sustenta la transferencia solicitada, cumpliendo así con lo requerido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, 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, , mediante la Resolución No. DNRT-R-2022-00022, emitida a los ocho (08) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha establecido 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 de la señora **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**, 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).

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 veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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.”

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, a su vez, el referido artículo 3 numeral 6, de la citada ley, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla 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 los señores **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**, en contra del oficio No. ORH-00000098783, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023521341; y en consecuencia revoca la calificación 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 siete (07) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:24:24 a.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil uno (2001), suscrito entre **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez**, en calidad de vendedora; **Miguel Ángel Ramírez Echeverría** y **Teresa Maribel Ángeles Contreras**, en calidad de compradores, legalizado por el Lic. Carlos Sánchez Álvarez, notario público del Distrito Nacional; en relación al inmueble descrito como: *“Apartamento No. A, del condominio Arpigo, con una extensión superficial de 179.72 metros cuadrados,*

edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional”, y en consecuencia:

- i.** Cancelar el original y duplicado de constancia anotada, registrada en favor de **Flora Josefina Margarita de Jesús Prieto Sánchez;**
- ii.** Emitir el original y los extractos duplicado de la constancia anotada, en favor de **Miguel Ángel Ramírez Echeverría**, costarricense, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 001-1218344-7 y **Teresa Maribel Ángeles de Ramírez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0100517-1, casados entre sí bajo el régimen de la separación de bienes, 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, 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/daer