



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00004

FECHA

02-01-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2616

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), 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, **Leda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Francis Rafael Jiménez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 224-005356-0, quien tiene como abogado apoderado especial a la Lic. **Rosa Leticia Ramos Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 223-0081064-9, con estudio profesional abierto en la Plaza Ekko Edge, Local No. 6, calle presidente Vásquez, Ensanche Ozama, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000100596, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023598997.

VISTO: El expediente registral No. 0322023598997, inscrito en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:22:31 p.m., contentivo de inscripción de Transferencia por Venta, teniendo como base el acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre la señora **Fortuna Luperón Vásquez**, en calidad de vendedor, y el señor **Francis Rafael Jiménez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Cándida R. Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3842, en relación con el inmueble descrito como: *“Solar No. 17, Manzana No. 687, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100372632”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000100596, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 12118/2023, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Elian José Martínez Genao, alguacil de Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Fortuna Luperón Vásquez**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 17, Manzana No. 687, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100372632”*.

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 de rechazo No. ORH-00000100596, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023598997; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, teniendo como base el acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre la señora **Fortuna Luperón Vásquez**, en calidad de vendedor, y el señor **Francis Rafael Jiménez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Cándida R. Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3842, en relación con el inmueble descrito como: *“Solar No. 17, Manzana No. 687, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100372632”*, propiedad de **Fortuna Luperón Vásquez**.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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 recurso jerárquico que nos ocupa fue interpuesto ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por

otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)¹. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a la fecha de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha atorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso esta acción recursiva en fecha atorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Francis Rafael Jiménez**, en calidad de comprador y recurrente; ii) **Fortuna Luperón Vásquez**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Fortuna Luperón Vásquez**, a través del citado acto de alguacil No. 12118/2023, de fecha doce (12) del mes

¹ Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Elian José Martínez Genao, alguacil de Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional.

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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procura solicitud de Transferencia por Venta del inmueble de referencia; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral mediante el oficio No. ORH-00000100596, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), bajo el entendido de que, la parte interesada no cumplió con los requerimientos realizados por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

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, la señora **Fortuna Luperón Vásquez**, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 17, Manzana No. 687, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100372632*”, con la cédula de identidad No. 14415 serie 18 (cédula de identidad y electoral No. 001-1555487-5); **ii)** que, mediante el oficio de fecha 18 del mes de agosto del año 2023, fue requerido el depósito de una certificación emitida por la Junta Central Electoral en la cual se observe el número de cédula actual y anterior correspondiente a la señora **Fortuna Luperón Vásquez**, sin embargo, no fue posible aportar dicho documento, razón por la cual el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió al rechazo del expediente; **iii)** que, este órgano registral ha inobservado los asientos registrales del inmueble que nos ocupa, en virtud de que la señora **Fortuna Luperón Vásquez** figura con el documento de identidad No. 001-1555487-5, en ese sentido, se verifica el Principio de Especialidad respecto al sujeto; **iv)** que, la parte interesada ha cumplido todos los requisitos para la inscripción de Transferencia por Venta sobre el inmueble citado; **v)** que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, es importante señalar que, en el expediente registral No. 0322023254880, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:55:29 a.m., fue solicitada la actuación de Revisión por causa de Corrección de Error Material, mediante instancia, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo de año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso enfatizar que, el expediente registral antes mencionado fue calificado de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, resultando los siguientes asientos registrales:

- a) **Núm. 011109407** contentivo de **Derecho de Propiedad** a favor de FORTUNA LUPERON VÁSQUEZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad No. 14415 serie 18. El derecho fue adquirido a RAMON ANTONIO CORDERO ALVAREZ, de nacionalidad

dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad No. 34447 serie 1ra. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 23 junio 1996, ACTO BAJO FIRMA PRIVADA emitido (a) por DR. BIENVENIDO MONTERO DE LOS SANTOS., NOTA: La cédula actual de la señora FORTUNA LUPERON VASQUEZ, es la 001-1555487-5. El presente rectifica y cancela el anterior registrado en el asiento No. 011090752. Asentado el 23 junio 2023. Inscrito el 23 junio 1966, a las 12:00:00 p.m. (Énfasis nuestro); en relación con el inmueble identificado como: “Solar No. 17, Manzana No. 687, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100372632”.

- b) **Núm. 011109408** contentivo de **Corrección de Error Material**: Se corrige el error puramente material consistente en haber establecido el número de cédula de la propietaria como 14415 serie 1ra., cuando lo correcto es 14415 serie 18. Teniendo su origen en CORRECCIÓN DE ERROR MATERIAL, según consta en el documento de fecha 18 mayo de 2023, INSTANCIA emitida por FRANCIS CATALINO BELLO, inscrito en el libro diario 19 mayo 2023 a las 12:55:29 p.m.; en relación con el inmueble identificado como: “Solar No. 17, Manzana No. 687, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100372632”.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, entre legajo de documentos que conforman el expediente registral No. 0322023598997 contentivo de inscripción de Transferencia por Venta, objeto de la presente acción recursiva, figura depositada la siguiente documentación: **1.** Copia de cédula de identidad y electoral No. 001-155487-5 correspondiente a la señora Fortuna Luperón Vásquez; **2.** Certificación emitida por la Junta Central Electoral, respecto de la cédula de identificación personal No. 014415 serie 018, correspondiente a la señora Fortuna Luperón Vásquez.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de Legitimidad, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de Especialidad, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento del principio de especialidad, el cual, en cuanto al sujeto del derecho, lo que busca es transparentarlo y dotarlo de certeza y el principio de tracto sucesivo, consistente en que debe constar previamente registrado el derecho de la persona que otorga. Asimismo, en el caso que nos ocupa impera valorar el principio de legitimidad que se refiere a que el derecho existe y pertenece a su titular, ante las condiciones identificadas en el asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, en el caso que nos ocupa, el asiento registral del derecho de propiedad identifica la cédula de la señora Fortuna Luperón Vásquez como 001-155487-5, siendo este el documento de identidad con el que consta realizando la vendedora la actuación objeto del recurso. Por ende, como el efecto del registro deriva que la información contenida en el asiento registral es exacta e íntegra hasta prueba en contrario, se vincula al sujeto registral con la vendedora en el acto de disposición, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023); por lo que, con la información del asiento de registro se pudo determinar la calidad de propietaria a la señora **Fortuna Luperón Vásquez**, quien dispone de su derecho de propiedad dentro del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, tal sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta*), 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, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; 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, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 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 el señor **Francis Rafael Jiménez**, en contra del oficio No. ORH-00000100596, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023598997; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:22:31 p.m., contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por la Dra. Cándida R. Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3842, en relación al inmueble

descrito como: “Solar No. 17, Manzana No. 687, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100372632”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de la señora **Fortuna Luperón Vásquez**.
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título, en favor del señor **Francis Rafael Jiménez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 224-005356-0, y;
- iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas.

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/jaql