

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00027

FECHA
19-02-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2674

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha diecinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 159 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 veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por la **Lcda. Ana Fulvia Valdez de Yunes**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-009891-1, domiciliada y residente en la calle Fantino Falco, núm. 43, Ensanche Naco, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, y, **Lcda. Elena Severino Padilla**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0766424-5, abogada de los tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la av. Gustavo Mejía Ricart, núm. 273, Plaza Cora II, 5to. Piso, suite E-2, la Castellana, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono Núm.: 829-726-6807, correo electrónico: atenea21@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000101497, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023628322.

VISTO: El expediente registral No. 0322023628322, inscrito en fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:00:21 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil cinco (2005), suscrito entre los señores **Tiziano Ricci** y **Margherita Margognoni**, en calidad de vendedores, y la razón social **CONSERMANCA, S.RL.**, en calidad de comprador, debidamente representada por Ing. Darío Antonio Yunes, legalizadas las firmas por la Dra. Magnolia Espinosa Tapia, notario público del Distrito Nacional, respecto al inmueble identificado como: “*Apartamento No. EY-4, Cuarta Planta, del condominio residencial G-29, ubicado dentro del Solar No. , Manzana No. 544, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 57.28 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; el cual fue rechazado, culminando con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil, núm. 894-2023, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la razón social **CONSERMANCA, S.RL.**, le

notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Tiziano Ricci** y **Margherita Margognoni**, en domicilio desconocido, quienes ostentan la calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. EY-4, Cuarta Planta, del condominio residencial G-29, ubicado dentro del Solar No. 1-REF-003-7594, Manzana No. 544, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 57.28 metros cuadrados, 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000101497, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral núm. 0322023628322, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; cuya rogación versa sobre solicitud de Transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil cinco (2005), suscrito entre los señores **Tiziano Ricci** y **Margherita Margognoni**, en calidad de vendedores, y la sociedad comercial CONSERMANCA, S.RL., en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Dra. Magnolia Espinosa Tapia, notario público del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. EY-4, Cuarta Planta, del condominio residencial G-29, ubicado dentro del Solar No. 1-REF-003-7594, Manzana No. 544, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 57.28 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es 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 se interpuso 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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022); pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el 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 las fechas de interposición del recurso y 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 veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintiocho (28) 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 doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

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, 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: i) la razón social **CONSERMANCA, S.RL.**, en calidad de comprador y recurrente, quien se encuentra representada por las señoras **Ana Fulvia Valdez de Yunes y Elena Severino Padilla**; ii) los señores **Tiziano Ricci y Margherita Margognoni**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Tiziano Ricci y Margherita Margognoni**, en domicilio desconocido, a través del citado acto de alguacil núm. 894-2023, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

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.

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*).

CONSIDERANDO: Que, 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 Núm. ORH-00000101497, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: 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 acto de venta de fecha 29 de junio del año 2005, los señores **Tiziano Ricci** y **Margherita Margognoni**, le vendieron el inmueble de referencia a la sociedad comercial CONSERMANCA, S.R.L; **ii)** que, en fecha 08 de julio del 2021 fue depositado ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el citado contrato y demás documentos complementarios, a los fines de obtener la transferencia del inmueble adquirido, fecha desde la cual se ha atravesado un viacrucis que terminó con el oficio de rechazo emitido el día 12 de diciembre del año 2023; **iii)** que, el oficio aludido se fundamentó en la necesidad de depositar copias legibles de los pasaportes de los vendedores, o en su defecto, una declaración jurada mediante la cual ambos titulares confirmen que son portadores de los pasaportes depositados y que avalan dicha transferencia, sin embargo, los pasaportes depositados se utilizaron en el año 2005 cuando se realizó la compra del inmueble y desde la fecha no se ha tenido contacto con los mismos, quienes por demás son extranjeros; **iv)** que desde el momento en que se pactó la venta no hemos tenido contacto con los vendedores y nadie está obligado a lo imposible; **v)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la solicitud de Transferencia por Venta, en favor de sociedad comercial CONSERMANCA, S.R.L.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior y luego de ponderar los argumentos presentados por los recurrentes, se ha podido apreciar que el Registro de Títulos del Distrito Nacional consideró que la actuación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que las copias de los Pasaportes Núms. 841292S y 841293S, pertenecientes a los señores **Tiziano Ricci** y **Margherita Margognoni**, respectivamente, no están legibles, por lo que, no se puede apreciar algunas informaciones de las mismas.

CONSIDERANDO: Que, entre el legajo de documentos que conforman el expediente registral que originó la presente acción recursiva, se encuentran depositadas copias de los documentos de identidad siguientes: i) pasaporte Núm. 841292S, emitido en fecha 22/05/1998, a favor de Ricci Tizziano; ii) pasaporte Núm. 841293S, emitido en fecha 22/05/1998, a favor de Margognoni Margherita, comprobándose que las informaciones contenidas de lado izquierdo parte inferior de ambas tarjetas de identidad, se corresponden con la numeración contenida en los originales del asiento registral del derecho de propiedad en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, adicional a lo planteado, se ha constatado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), bajo la Caja No. 38672, Folder No. 20, en inscripciones de registro, la documentación mediante la cual los señores **Tiziano Ricci** y **Margherita Margognoni** adquieren el inmueble de referencia, validándose que la copia de tarjeta de identidad con pasaporte núm. 841292S, a favor del señor Tiziano Ricci, es la misma que figura aportada bajo el expediente registral núm. 0322023628322, objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien esclarecer que, el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), tiene por objeto custodiar y conservar de forma íntegra los documentos que son depositados ante las oficinas de los Registros de Títulos, brindando así, seguridad jurídica y transparencia, pudiendo servir de consulta, tanto para los Registros de Títulos, como de cualquier parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso resaltar que, en el ejercicio de la calificación registral, se puede usar los medios habilitados que le permitan examinar y calificar las actuaciones sometidas a la valoración

del calificador, para validar una documentación complementaria depositada en dicho órgano al examinar el expediente sometido a su escrutinio en una actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, según los argumentos esbozados, la parte recurrente fue enfática en las respuestas depositadas a los oficios de subsanación emitidos en fechas 23 de junio del 2023 y 25 de julio del 2023, estableciendo mediante instancias de subsanación de fechas 27 de junio del 2023 y 06 de diciembre del 2023, que no podían depositar copias más legibles de los documentos de identidad de los propietarios.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar respecto a lo señalado en el texto anterior, el criterio asumido por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2019-00121, de fecha 19 de septiembre del año 2019, estableciendo que: “nadie está obligado a lo imposible”, lo que conduce a que este principio jurídico tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar³.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, esta dirección nacional puede valorar las informaciones contenidas en las copias de los pasaportes Núms. 841292S y 841293S, pertenecientes a los señores **Tiziano Ricci y Margherita Margognoni**, siendo estos los documentos de identidad con el que adquieren y transfieren el inmueble que nos ocupa, lo que permite aplicar el principio de especialidad y legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 8, de la resolución núm. DNRT-DT-2023-001, de fecha 28 de agosto de 2023, sobre requisitos para actuaciones registrales, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, indica que las actuaciones convencionales deben estar acompañadas del documento de identidad con el que el titular registral adquirió el derecho de propiedad; señalándose en el párrafo II, lo siguiente: “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”. Al respecto, en este caso se acredita que fue aportado el documento de identidad con el que adquiere y que a la fecha de suscripción del acto el pasaporte no se encontraba vencido.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 14, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente **Principio de buena fe**: “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”. (Subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, de la citada ley, contempla en su numeral 6, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, 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.” (Subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que en virtud de lo antes expuesto y, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar el cumplimiento el criterio de especialidad respecto a los sujetos registrales. En tal sentido, se ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original, contentiva de Transferencia por Venta, constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata.

³ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios registrales de especialidad y legitimidad, además de los principios de **Buena Fe** y **Eficacia**, descrito 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, y visto el principio II los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 788-2022); artículo 3 numerales 6 y 14, y, 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 la **Lcda. Ana Fulvia Valdez de Yunes**, y **Lcda. Elena Severino Padilla**, en contra del oficio No. ORH-00000101497, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023628322; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada 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 diez (10) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:00:21 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: **“Apartamento No. EY-4, Cuarta Planta, del condominio residencial G-29, ubicado dentro del Solar No. I-REF-003-7594, Manzana No. 544, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 57.28 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”** y, en consecuencia:

- i) Cancelar el Original y Duplicado de la Constancia Anotada, relativa al inmueble de referencia, emitido en favor del señor **Tiziano Ricci**, casado con **Margherita Margognoni**.
- ii) Emitir el Original de la Constancia Anotada, relativo al inmueble de referencia, en favor de **CONSERMANCA, S.RL.**, RNC No. **1-01-57571-9**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil cinco (2005), legalizadas las firmas por la Dra. Magnolia Espinosa Tapia, notario público del Distrito Nacional.
- iii) Emitir el Duplicado de la Constancia Anotada relativo al inmueble de referencia, en favor de **CONSERMANCA, S.RL.**, RNC No. **1-01-57571-9**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) de junio del año dos mil cinco (2005), legalizadas las firmas por la Dra. Magnolia Espinosa Tapia, notario público del Distrito Nacional.
- iv) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descrita.

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/yga