



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-000037

FECHA
12-03-2024

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0193

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 enero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Félix Guerrero Montilla**; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Dres. Oscar Moquete Cuevas y Freddy Daniel Cuevas Ramírez**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, abogados de los tribunales de la República, portadores de la cédula de identidad y electoral No. 007-0000183-5 y 001-0262048-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la Avenida Sabana Larga, Suite No. 1-9 Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo. Teléfonos: 809-727-1265 / 809-398-6824 / 809-413-1346 y 809-977-4814. Correos electrónicos: moquete24@hotmail.com; dr.freddycuevas@hotmail.com

En contra del Oficio Núm. O.R.212111, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372332475.

VISTO: El expediente registral No. 4372329039 (original), inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:29:00 a. m., contenido de solicitud de Transferencia por venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de noviembre del año mil novecientos ochenta y ocho (1988), suscrito por los señores Ambrosio Montilla Santana, Domingo Montilla Sánchez casado con Colasa de la Rosa Herrera y Juan de la Cruz Montilla, en calidad de vendedores, y el señor Félix Guerrero Montilla, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Horacio Morillo Vásquez, notario público del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: “*porción de terreno con una extensión superficial de 1,886,580.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 67-B, del Distrito Catastral No. 11.3,*

ubicado en el Municipio Higüey, Provincia La Altagracia; identificado con la matricula No. 3000944462”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Higüey, mediante oficio No. O.R. 209200, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 4372332475, inscrito el día veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:40:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del citado oficio No. O.R. 209200, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 56/2024, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por la ministerial Benjamin Ortega de la Rosa, Alguacil de Estrado del Juzgado Especial de Transito de Higüey; mediante el cual Félix Guerrero Montilla, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores Ambrosio Montilla Santana, Domingo Montilla Sánchez, Colasa de la Rosa Herrera y Juan de la Cruz Montilla, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de **1,886,580.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **67-B**, del Distrito Catastral No. **11.3**, ubicado en el Municipio Higüey, Provincia La Altagracia; identificado con la matricula No. **3000944462**”*.

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. O.R.212111, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372332475; concerniente a la solicitud de Transferencia por venta, sobre el inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de **1,886,580.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **67-B**, del Distrito Catastral No. **11.3**, ubicado en el Municipio Higüey, Provincia La Altagracia; identificado con la matricula No. **3000944462**”*, a favor de Ambrosio Montilla Santana, Domingo Montilla Sánchez y Juan de la Cruz Montilla.

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 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 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 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 cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince 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

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*).

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) **Félix Guerrero Montilla**, en calidad de comprador y recurrente; ii) **Ambrosio Montilla Santana, Domingo Montilla Sánchez, Colasa de la Rosa Herrera y Juan de la Cruz Montilla**, en calidad de titulares registrales de los inmuebles objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Ambrosio Montilla Santana, Domingo Montilla Sánchez, Colasa de la Rosa Herrera y Juan de la Cruz Montilla**, mediante el citado acto Núm. 56/2024, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Benjamin Ortega de la Rosa, Alguacil de Estrado del Juzgado Especial de Transito de Higüey.

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, el Registro de Títulos de Higüey, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.209200, fundamentándose en el hecho de que, los señores Félix Guerrero Montilla y Juan de la Cruz Montilla adquirieron el derecho de propiedad con estado civil casados y suscribieron el acto de venta en cuestión con estado civil solteros, encontrándose fallecidos lo que imposibilita la corrección del referido documento; **ii)** que, la parte interesada interpuso Recurso de Reconsideración, el cual fue declarado inadmisibles por falta de notificación a los titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la presente acción recursiva, 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 de Higüey limita su oficio de rechazo en simplezas, como lo es el estado civil de los vendedores, sin observar que solo uno de los contratantes ostentaba la condición de casado; **ii)** que para la época en que se redactó y se hizo la operación de compraventa, nuestra legislación inmobiliaria, poco le importaba al estado civil de los contratantes; **iii)** que en el pasado y sobre todo en nuestras zonas rurales, era costumbre que la operación de compra y venta se efectuara con más apego a la palabra honrada, y obviaban lo legal, lo cual no es nuestro caso, sino que la operación contractual fue guardada por nuestro representado, ignorando que esto le ocasionaría inconvenientes; **iv)** que fueron depositados, no solo el contrato de venta y los recibos de tasas inmobiliarias, sino, otros documentos para avalar que fue una operación de muy buena fe, y que todo se dejó al tiempo, por ignorancia o desconocimiento; **v)** que al tenor de lo

expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Higüey, la ejecución de transferencia del registro de derecho de propiedad a favor del impetrante, y la expedición del certificado de título correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, en atención a que, "...los señores Ambrosio Montilla Santana y Juan de la Cruz Montilla suscriben el contrato de fecha 11 de noviembre del 1988, con estado civil soltero, sin embargo, en nuestros originales y en las actas de defunción depositadas se consignan casados... que en vista de lo sucedido, este Registro necesitaría la corrección del acto de fecha 11 de noviembre del 1988, sin embargo, los señores Ambrosio Montilla Santana, Juan de la Cruz Montilla y Domingo Montilla Sánchez han fallecido imposibilitando dicha corrección...".

CONSIDERANDO: Que, del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, y luego de constatar los asientos registrales del inmueble en cuestión, se estima pertinente aclarar que mediante acto bajo firma privada de fecha 25 de noviembre del 1975, inscrita el día 04 de diciembre del 1975, los señores Juan de la Cruz Montilla, Ambrosio Montilla Santana y Domingo Montilla Sánchez, adquieren el derecho de propiedad sobre una *"Porción de terreno con extensión superficial de 1,886,580.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 67-B, del Distrito Catastral No. 11.3, ubicado en el Municipio Higüey, Provincia La Altagracia"*, identificándose con estado civil casados.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, se puede observar que las partes suscribieron el acto de compraventa previo a la entrada en vigencia de la ley núm. 189-01, que modifica el Código Civil en relación a los regímenes matrimoniales de fecha 12 de septiembre de 2001 e incluso, previo a la ley núm. 855 de 1978. En ese sentido, el texto normativo vigente al momento de los vendedores realizar la transferencia identifica que el marido era el único administrador de los bienes de la comunidad, estando facultado de enajenarlos, transferirlos e hipotecarlos sin el concurso de la mujer.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo planteado si bien la citada disposición quedó modificada por la citada ley 189-01, se puede comprobar que, por efecto del principio de irretroactividad de la norma, los titulares registrales gozaban de plena capacidad para transferir el inmueble que nos ocupa sin la autorización de sus cónyuges a pesar de estar bajo la comunidad de bienes.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, verificada la documentación que sirve de base para la rogación original, se ha podido apreciar que mediante acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de noviembre del año mil novecientos ochenta y ocho (1988), los señores Ambrosio Montilla Santana, Domingo Montilla Sánchez casado con Colasa de la Rosa Herrera y Juan de la Cruz Montilla transfieren al señor Félix Guerrero Montilla el inmueble identificado como: *"Porción de terreno con una extensión superficial de 1,886,580.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 67-B, del Distrito Catastral No. 11.3, ubicado en el Municipio Higüey, Provincia La Altagracia"*.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo verificado por esta Dirección Nacional, estima pertinente resaltar que, al momento de depositar el expediente registral original No.

4372329039, no fueron aportadas las copias de los documentos de identidad correspondiente a los señores Ambrosio Montilla Santana, Domingo Montilla Sánchez, Colasa de la Rosa Herrera y Juan de la Cruz Montilla, vigentes a la suscripción del acto de venta.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, 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”*³.

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 las Certificaciones Nos. 003745, 003746, 003732 y 003782 emitidas por la Junta Central Electoral, mediante las cuales se constatan los datos generales de los ciudadanos Ambrosio Montilla Santana, Domingo Montilla Sánchez, Colasa de la Rosa Herrera y Juan de la Cruz Montilla, 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

³ Tribunal Constitucional de la República Dominicana. Sentencia No. TC/0031/14.

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, conforme a lo señalado en los textos anteriores, la presentación del documento de identidad tiene un carácter fundamental, cuyo fin es identificar y determinar la individualidad de la persona, a través de cual se garantiza que el reconocimiento de los derechos sea en favor de su verdadero titular. En ese sentido, el incumplimiento de este requisito conlleva al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de documento.

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.

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 de Higüey 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 el señor **Félix Guerrero Montilla**, en contra del Oficio Núm. O.R.212111, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372332475, 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 de Higüey, 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/yga