



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00039**

FECHA  
**20-03-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-0068**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) 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 diez (10) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **María Benita Cruz Ortiz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0318507-4, domiciliada y residente en la calle Rafael Augusto Sánchez, apartamento 301-A, Tercer Piso, Edificio Areytos, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Brasil Jiménez Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1168645-7, con estudio profesional abierto en la calle El Vergel, No. 83, Ensanche El Vergel, Santo Domingo, Distrito Nacional, Teléfono No. 809-883-5646, correo electrónico: [lawbrasiljimenez@gmail.com](mailto:lawbrasiljimenez@gmail.com).

En contra del oficio No. ORH-00000101011, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023611837.

VISTO: El expediente registral No. 0322023551214, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:06:15 p. m., contenido de Transferencia por Donación, en virtud del Acto Notarial No. 418-2016, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), emitido por el Consulado General de la República Dominicana en San Juan de Puerto Rico, instrumentado por Marisel Lister Villavizar, Vicecónsul de la República Dominicana, suscrito por Frank Rivera del Rio y José Ramón Rivera del Rio, contenido de Donación; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000099720, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023611837, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:06:15 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000099720, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Acto de alguacil No. 426/2023, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jeremías de León de la Cruz, alguacil ordinario de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, por domicilio en el extranjero, a los señores **José Rivera del Río y Frank Rivera del Río**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 301-A, Tercer Piso, del condominio Areytos, con una extensión superficial de 124.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 01, Manzana No. 1748, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100278011”*.

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-00000101011, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023611837, contentivo de la solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia por Donación, en relación al inmueble descrito como: *“Apartamento No. 301-A, Tercer Piso, del condominio Areytos, con una extensión superficial de 124.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 01, Manzana No. 1748, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100278011”*, a favor de la señora **María Benita Cruz Ortiz**.

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)<sup>1</sup>. 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 cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha diez (10) 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 cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, 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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada por domicilio en el extranjero, a los señores **José Rivera del Río y Frank Rivera del Río**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se

---

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

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

presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 Donación, con relación al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000099720, de fecha siete (07) del mes de noviembre 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 inadmisibile por falta de notificación, mediante oficio No. ORH-00000101011, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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 No. 418/2016, los señores **José Rivera del Río y Frank Rivera del Río** ceden su parte del inmueble en cuestión a favor de la señora **María Benita Cruz Ortiz**; **ii)** Que, un año después, mediante Acto No. 184/2017, los cedentes ratifican la transferencia; **iii)** Que, fueron depositados todos los documentos requeridos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, incluyendo el documento de identidad del señor **Frank Rivera del Río**, con el cual este último adquirió el inmueble; **iv)** Que, los señores **José Rivera del Río y Frank Rivera del Río** se encuentran fuera del país, por lo que no fue posible la comparecencia en el momento indicado, sin embargo, fueron aportados sus números e información pertinente para que fueran contactados de manera directa; **v)** Que, en razón de todo lo antes expuesto, sea acogida la rogación original y se proceda con la Transferencia por Donación en favor de la señora **María Benita Cruz Ortiz**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original en razón de que, *“las partes no han cumplido con lo requerido por este Registro de Títulos, faltándole por depositar la cédula del señor Frank Rivera del Río, por lo que no se puede aplicar de forma correcta el principio de especialidad, ”*.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, es preciso destacar que, mediante el expediente que nos ocupa, se solicita la Transferencia por Donación de los derechos de los señores **José Rivera del Río y Frank Rivera del Río**, quienes poseen cada uno el 25% por ciento de participación sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento No. 301-A, Tercer Piso, del condominio Areytos, con una extensión superficial de 124.00 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 01, Manzana No. 1748, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100278011 ”*, en favor de la señora **María Benita Cruz Ortiz**, quien posee un porcentaje de participación de 50%, a los fines de que esta última ostente la totalidad de los derechos sobre el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, ante la rogación original y a los fines de proceder con la solicitud, el Registro de Títulos requirió, mediante Oficios de Subsanación de fecha 04 de abril de 2023, 14 de abril de 2023, 06 de julio de 2023 y 30 de agosto de 2023, el depósito de la cédula del estado de Puerto Rico No. 1279107 de Frank Rivera del Rio, documento con el que adquirió el inmueble, además de la solicitud de comparecencia de los señores José Rivera del Rio y Frank Rivera del Rio, cedentes en la presente transacción.

CONSIDERANDO: Que, luego de la verificación de las documentaciones aportadas en el expediente original, esta Dirección Nacional se ha percatado de que el documento de identidad perteneciente al señor Frank Rivera del Rio, solicitado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fue aportado en copia con el sello plasmado “COPIA SIRCEA”.

CONSIDERANDO: Que, el documento de identidad antes mencionado fue obtenido del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), sistema que tiene por objeto custodiar y conservar de forma íntegra los documentos que son depositados ante las oficinas de los Registros de Títulos, pudiendo servir de consulta, tanto para los Registros de Títulos, como de cualquier parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, sin embargo, un documento resguardado en los archivos de Registro de Títulos, no puede ser aportado como respuesta a una solicitud de documento de identidad de los titulares registrales, en atención de que la entrega de sus documentos de identidad, vigentes y vencidos, complementa el consentimiento otorgado para la realización del negocio jurídico y permite confirmar su calidad como titular registral de la actuación que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, además, en virtud del artículo 9 de la Resolución DNRT-DT-2023-002, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha 28 de agosto de 2023, que establece en su párrafo III: *“cuando se traten de documentos de identidad con el que se suscriben los documentos que conforman la actuación, deben estar aportados en cada expediente relacionado”*, no es posible acoger la misma copia de un documento de identidad que ya había sido aportada en un expediente anterior ante el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el artículo 8, párrafo II de la Resolución DNRT-DT-2021-0001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha 31 de marzo de 2021, dispone que: *“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”*, documento que tampoco ha sido aportado por la parte interesada. (Subrayado nuestro)

CONSIDERANDO: Que, el Principio de Especialidad *“consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”*, criterio que no ha podido ser comprobado, toda vez que no ha sido posible determinar que el señor Frank Rivera del Rio, portador del

Pasaporte actual No. 671211279 y Licencia de conducir No. 639412, es el mismo titular que ostentaba la cédula del estado de Puerto Rico No. 1279107, documento con el cual adquirió el inmueble objeto de la presente transacción.

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar que, el/la director(a) nacional de Registro de Títulos al conocer el recurso jerárquico debe verificar, examinar y valorar los documentos que sustentan la actuación registral para validar que cumplen con los requisitos de forma y fondo, extendiéndose a examinar la capacidad de los otorgantes, calidad e interés legítimo de las partes involucradas y comprobar el cumplimiento de los principios registrales y la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo antes expuesto, el depósito del documento de identidad del señor Frank Rivera del Rio, cédula del estado de Puerto Rico No. 1279107, es un requisito necesario para que opere el Transferencia por Donación, conforme lo establece la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos; por lo que, en consecuencia, se confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; según 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 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

#### **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 la señora **María Benita Cruz Ortiz**, en contra del oficio No. ORH-00000101011, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023611837; y, en consecuencia, confirma 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos  
IDRL/rmmp