



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00044

FECHA
20-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0292

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 siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por **Duarte Guillermo Ortíz Guerrero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0100212-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en calidad de copropietario y esposo de la señora **Aridia Altagracia de Jesus Victorio de Ortíz**, y la entidad comercial **Alnwick Business Group, S.R.L.**, sociedad constituida de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, con el número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-30-41178-6, debidamente representada por su gerente el señor **Tirso Antonio Ramírez de Jesus**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1450559-7, y que a su vez por intermediación de su abogada, la **Licenciada Verónica Nuñez Cáceres**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 048-0070290-6, con estudio profesional abierto en la avenida Lope de Vega No. 13, edificio Plaza Progreso Business Center, suite 802, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono No. 809-333-5557, correo electrónico: abogados@nunezcaceres.com.

En contra del oficio No. ORH-00000102804, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023626192.

VISTO: El expediente registral No. 0322023626192, inscrito en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:33:40 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil

veintitrés (2023), suscrito entre **Aridia Altagracia de Jesús Victorio de Ortíz y Duarte Guillermo Guerrero**, en calidad de vendedores; **Alnwick Business Group, S.R.L.**, debidamente representada por **Tirso Antonio Ramírez de Jesús**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Ariosto Alexis Arias Arias, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1706; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 257-D, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 527.12 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100372583”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 257-D, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 527.12 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100372583”*.

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-00000102804, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023626192; concerniente a la solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre **Aridia Altagracia de Jesús Victorio de Ortíz y Duarte Guillermo Guerrero**, en calidad de vendedores; **Alnwick Business Group, S.R.L.**, debidamente representada por **Tirso Antonio Ramírez de Jesús**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Ariosto Alexis Arias Arias, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1706; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 257-D, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 527.12 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100372583”*; propiedad de los señores **Aridia Altagracia de Jesús Victorio de Ortíz y Duarte Guillermo Ortíz**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace 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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, 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 ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil

veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, procuraba la Transferencia por Compraventa del inmueble antes descrito, en favor de la entidad comercial **Alnwick Business Group, S.R.L.**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000102804, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, 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, para la presente venta, como se puede verificar, en el contrato bajo firma privada, en la coletilla del notario se cometió un error, al establecer que la señora **Aridia Altagracia de Jesús Victorio de Ortíz**, había firmado, en lugar de plasmar sus huellas, como efectivamente lo hizo ante dos testigos, conforme lo establece la ley; **ii)** que, dicho error fue subsanado por el mismo notario actuante con una nota al margen, la cual firmó y selló; **iii)** que, una de las motivaciones del rechazo por parte del Registro de Títulos fue fundamentada principalmente en lo que establece el artículo 32, párrafos I y III de la Ley 140-15 del Notario, el cual es aplicable a los actos auténticos no a los actos bajo firma privada; **iv)** que, la señora **Aridia Altagracia de Jesús Victorio de Ortíz**, al momento de realizar la presente venta, tal como se podrá confirmar en los documentos depositados, se encontraba en plenas facultades cognitivas para expresar su voluntad; **v)** que, es evidente que se cumplieron con los requisitos de forma en este caso en la que una de las partes no podría plasmar su firma, y que lo que ocurrió en el caso de la especie fue un error de redacción en la coletilla del notario, en la cual certifica la forma en que manifestaron su voluntad y consentimiento; **vi)** que, en ese sentido, se solicita que se ordene la inscripción de la transferencia por compraventa en favor de la entidad comercial **Alnwick Business Group, S.R.L.**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, indicando lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente, debido a la imposibilidad de este Registro de Títulos de ratificar el consentimiento de la señora Aridia Altagracia de Jesús Victorino de Ortíz para la presente actuación, y la imposibilidad de la misma suscribir adendum, lo cual incumple con el principio de especialidad, contenido en párrafo II de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, consistente en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causa a registrar”*.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis del acto bajo firma privada que sustenta la transferencia que nos ocupa, se verifica que la señora **Aridia Altagracia de Jesus Victorio de Ortíz**, en su calidad de titular registral-vendedora, procedió a otorgar su consentimiento mediante el plasmado de sus huellas dactilares, conforme lo establecido en el artículo 31, párrafo V, de la Ley 140-15 del Notariado, sin embargo, se observa que en la coetilla de legalización de firmas, por error se certificó como si la referida vendedora hubiese rubricado su firma, situación que fue corregida al margen del acto estableciendo lo siguiente: *“Que las huellas dactilares de los dedos pulgares de la señora ARIDIA A. DE JESUS VICTORIO fueron puestas en mi presencia por su imposibilidad de plasmar su firma, delante de los testigos que me asistieron en la fecha del contrato”*, corrección que fue sellada y rubricada por el notario actuante, en virtud de lo establecido en las normativas aplicables.

CONSIDERANDO: Que, producto de la corrección al margen antes descrito, el Registro de Títulos utiliza como uno de sus fundamentos para rechazar la solicitud sometida a su escrutinio, que dicha nota excede la cantidad de líneas que indica el artículo 32, párrafos I y III, de la Ley 140-15, del Notariado, los cuales establecen lo siguiente:

“Artículo 32.- Omisión de palabras. Las palabras omitidas en el texto del acta notarial serán escritas al margen, cercano a la línea a la cual correspondan y serán salvadas de puño y letra al final del acta, antes de su firma, y la de los comparecientes y de los testigos si fuere requerido. Si en razón del número no pueden escribirse al margen, se colocarán al final del acta y serán firmadas por los comparecientes y los testigos si fueren requeridos en señal de aprobación. Párrafo I.- Cuando se hayan omitido en una misma hoja más de tres palabras en una línea, o cuando en una misma hoja se hayan omitido palabras en más de dos líneas, no podrá enmendarse la hoja, por tanto, deberá el acto redactarse de nuevo. Párrafo III.- No podrá haber en el acta palabras enmendadas, ni interlíneas, ni adiciones en su cuerpo. En caso de que se incurra en esta práctica las enmiendas, las interlineadas y agregadas se considerarán nulas.”

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido en el acto administrativo impugnado, y conforme al estudio de los articulados antes citados, se colige que el procedimiento establecido para las correcciones al margen y sus prohibiciones deben ser aplicadas en los actos auténticos y no en los actos bajo firma privada, como ocurre en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, hemos verificado que constan aportados certificados médicos que establecen que en la actualidad la señora **Aridia Altagracia de Jesús Victorio de Ortíz** padece de un deterioro cognitivo que no permite expresar su voluntad o estampar sus huellas, en tal sentido, ante la imposibilidad relacionada a la suscripción de un adendum por parte de la referida titular registral, 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 (...)”*².

² Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, del 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, el artículo No. 31, párrafo V, de ley antes descrita, estipula que: *“Cuando los comparecientes no sepan o no puedan firmar estamparán sus huellas digitales o dactilares. Se entiende por éstas, para los fines de esta ley, la impresión con tinta indeleble de las yemas de los dedos pulgares de ambas manos, si fuere imposible, las yemas de otros dos dedos de la mano; si fuere imposible imprimir las huellas digitales, el notario hará constar en acta la causa del impedimento. En todos estos casos este oficial público se asistirá de por lo menos dos testigos, libres de tachas y excepciones de ley”*.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, hemos comprobado que si bien la coletilla de legalización que consta en el acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023) presentaba un error en su contenido, toda vez que certificaba como si la señora **Aridia Altagracia de Jesús Victorio de Ortíz** hubiese rubricado su firma, cuando esta había otorgado su consentimiento mediante el plasmado de huellas dactilares, lo cierto es que dicha discrepancia fue corregida mediante nota al margen, debidamente rubricada y sellada por el notario actuante, y que además, el referido documento cumple con todas las exigencias dispuestas para los casos en los que una de las partes se encuentra imposibilitada de plasmar su firma.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por compraventa*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: *“**Principio de eficacia:** 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, por los motivos antes expuestos, 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 vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 20, párrafo, 31, párrafo V y 32, párrafos I y III, de la Ley 140-15, del Notariado; artículo 3, numeral 6, de la Ley 107-13, sobre los 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, interpuesto por **Duarte Guillermo Ortíz Guerrero** y la entidad comercial **Alnwick Business Group, S.R.L.**, en contra del oficio No. ORH-00000102804, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023626192; 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 en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:33:40 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 257-D, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 527.12 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100372583”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Aridia Altagracia de Jesus Victorio de Ortíz y Duarte Guillermo Ortíz**;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Alnwick Business Group, S.R.L.**, sociedad comercial titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-30-41178-6, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Dr. Ariosto Alexis Arias Arias, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1706. El derecho fue adquirido a los señores **Aridia Altagracia de Jesus Victorio de Ortíz y Duarte Guillermo Guerrero**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0099872-3 y 001-0100212-9, casados entre sí.

- iii. Practicar el asiento registral 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, a cancelar el asiento registral contenido 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/dacr