



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00060

FECHA
19-04-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0808

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (09) días del mes de abril 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 veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Nolin Abreu Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0025285-4, casado con la señora **Yenny Saira Batista Blanco**, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 053-0030717-9, domiciliados y residentes en la calle Las Caobas, residencial Eduardo Brito, sector de Engombe, provincia de Santo Domingo, República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Moisés A. Torres Garcia**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 002-0019158-3, con oficina abierta en la calle Bulevar esquina Los Manantiales No. 1, residencial Palacio de Engombe, Santo Domingo Oeste, República Dominicana.

En contra del oficio No. OOT-00000026354, de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024108944.

VISTO: El expediente registral No. 9082024074691, inscrito en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 07:44:34 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre **Amparo de la Altagracia González Morales**, en calidad de vendedora; **Nolin Abreu Abreu**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Darío Velásquez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3876; b) acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre **Amparo de la Altagracia González Morales**, en calidad de vendedora; **Nolin Abreu Abreu**, en calidad de comprador,

legalizado por el Lic. Eulvio Darinel Sulsona Cuevas, notario público de Santo Domingo Oeste, matrícula No. 7180, con relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **309440490087**, con una extensión superficial de **299.30 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **3000222614**”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000104309, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral No. 9082024108944, inscrito en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:03:33 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-00000104309, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 132/2024, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Raymundo G. Dipre Cuevas, alguacil de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Amparo de la Altagracia Gonzalez Morales**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **309440490087**, con una extensión superficial de **299.30 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **3000222614**”.

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. OOT-00000026354, de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024108944; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Transferencia por Compraventa, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre **Amparo de la Altagracia González Morales**, en calidad de vendedora; **Nolin Abreu Abreu**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Darío Velásquez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3876; b) acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre **Amparo de la Altagracia González Morales**, en calidad de vendedora; **Nolin Abreu Abreu**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Eulvio Darinel Sulsona Cuevas, notario público de Santo Domingo Oeste, matrícula No. 7180, con relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **309440490087**, con una extensión superficial de **299.30 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **3000222614**”; propiedad de la señora **Amparo de la Altagracia Gonzalez Morales**.

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 once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veinte (20) del mes de marzo 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, 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: i) **Nolin Abreu Abreu y Yenny Saira Batista Blanco**, en calidad de compradores y recurrentes en la presente acción en jerarquía; ii) **Amparo de la Altagracia González Morales**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la señora **Amparo de la Altagracia González Morales**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 132/2024, sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se 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 interpuesta 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 de Santo Domingo, procuraba la Transferencia por Compraventa, con relación al inmueble antes descrito, en favor de los señores **Nolin Abreu Abreu y Yenny Saira Batista Blanco**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000104309, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio No. OOT-00000026354, de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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

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, la solicitud que nos ocupa fue rechazada por el Registro de Títulos toda vez de que el acto bajo firma privada de fecha 09 de noviembre del año 2018, había sido legalizado por el Dr. Darío Velásquez, notario público del Distrito Nacional, sin embargo, el referido acto había sido hecho, firmado y legalizado en el municipio de Santo Domingo Oeste; **ii)** que, conjuntamente con el referido acto y a los fines de subsanar la situación de la competencia del notario, fue depositado en el expediente original el acto bajo firma privada de fecha 29 de noviembre del año 2023, contentivo de ratificación y adendum al acto de venta bajo firma privada, el cual fue legalizado por un notario público correspondiente al municipio donde fue hecho y firmado el acto; **iii)** que, por error al momento de analizar el expediente que nos ocupa, el registrador únicamente verificó el acto bajo firma privada de fecha 09 de noviembre del año 2018 y no así el adendum también aportado; **iv)** que, es evidente que se cumplieron con los requisitos de forma y fondo exigidos para que opere la transferencia solicitada; **v)** que, en ese sentido, se proceda con la transferencia del inmueble en favor de los señores **Nolin Abreu Abreu y Yenny Saira Batista Blanco**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original en razón de que: *“(…) el contrato de venta de fecha 09 de noviembre del año 2018, fue emitido por el Dr. Darío Velásquez, el cual es un notario público para los del numero de la provincia de Santo Domingo Oeste según consta en el sello del notario y en la coletilla del notario se hace constar que su jurisdicción competente es Distrito Nacional, por lo que el Dr. Darío Velásquez, legalizo las firmas de las partes fuera de su demarcación geográfica”*.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, ciertamente para el conocimiento del expediente registral No. 9082024074691, contentivo de Transferencia por Compraventa fue aportado como documento base el acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), el cual en su contenido se indicaba que había sido hecho, firmado y legalizado en el municipio de Santo Domingo Oeste, sin embargo, el notario actuante correspondía al Distrito Nacional, es decir, que el mismo actuó fuera de la jurisdicción para la cual fue nombrado, conforme lo establecido en la Ley No. 140-15 del Notariado.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, hemos verificado que conjuntamente con el depósito del acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), y a los fines de subsanar la incompetencia del notario público actuante, las partes aportaron de manera complementaria el acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de ratificación y adendum al acto de venta bajo firma privada, el cual fue legalizado en el municipio de Santo Domingo Oeste, por un notario público correspondiente a dicho municipio.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional, es de criterio de que los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original con

relación a la incompetencia del notario actuante, fueron esclarecidos con el depósito del acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), contenido de ratificación y adendum al acto de venta bajo firma privada.

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 de Santo Domingo; 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 Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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*); 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 los señores **Nolin Abreu Abreu** y **Yenny Saira Batista Blanco**, en contra del oficio No. OOT-00000026354, de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024108944; 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 de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 07:44:34 a.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Compraventa, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309440490087, con una extensión superficial de 299.30 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000222614”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Amparo de la Altagracia Gonzalez Morales**;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Nolin Abreu Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0025285-4 y **Yenny Saira Batista de Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 053-0030717-9, casados entre sí. El derecho tiene su origen en **Venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por el Dr. Darío Velásquez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3876 y el acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Eulvio Darinel Sulsona Cuevas, notario público de Santo Domingo Oeste, matrícula No. 7180. El derecho fue adquirido a la señora **Amparo de la Altagracia Gonzalez Morales**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0171431-9, soltera.
- 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 de Santo Domingo, 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/dacr