

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00078

FECHA
27-06-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1528

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de junio 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 cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Venancia Mejia Bonifacio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 004-0017517-0, residente en Santo Domingo Este; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Elizabeth Alt. Bueno Hernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0921972-5, con domicilio profesional en la calle 19 de marzo Núm. 503, Zona Colonial, Distrito Nacional, teléfonos: 809-619-9093 y 809-686-7583; email: lic.elizabethbueno@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000107220, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024099201.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024020433, inscrito en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:56:55 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), suscrito entre **Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel, Cruz Melba Pimentel Soto, Melba Altagracia Cruz Pimentel, Matilde Emilia Cruz Pimentel y Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**, en calidad de vendedores; **Venancia Mejia Bonifacio**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Félix Gerardo Rodríguez Rosa, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2834, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 204, Segunda Planta, del condominio Edificio Profesionales Unidos, con una extensión superficial de 24.54 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela Núm. 146-A, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el Distrito Nacional;*

identificado con la matrícula Núm. 0100104249”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORT-00000004035, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024099201, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:06:04 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. ORT-00000004035, 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 Núm. 325/2024, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Franklin Ricardo Tavarez, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel, Cruz Melba Pimentel Soto, Melba Altagracia Cruz Pimentel, Matilde Emilia Cruz Pimentel y Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 204, Segunda Planta, del condominio **Edificio Profesionales Unidos**, con una extensión superficial de 24.54 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela Núm. 146-A, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100104249”*.

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. ORH-00000107220, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024099201; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), suscrito entre **Marta Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel, Cruz Melba Pimentel Soto, Melba Altagracia Cruz Pimentel, Matilde Emilia Cruz Pimentel y Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**, en calidad de vendedores; **Venancia Mejía Bonifacio**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Félix Gerardo Rodríguez Rosa, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2834, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 204, Segunda Planta, del condominio **Edificio Profesionales Unidos**, con una extensión superficial de 24.54 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela Núm. 146-A, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100104249”*; propiedad de los señores **Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel, Cruz Melba Pimentel Soto, Melba Altagracia Cruz Pimentel, Matilde Emilia Cruz Pimentel y Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**.

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 abril del año dos mil veinticuatro (2024), y la parte recurrente interpuso esta acción recursiva en fecha cinco (05) del mes de junio 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) la señora **Venancia Mejía Bonifacio**, en calidad de compradora y recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) **Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel, Cruz Melba Pimentel Soto, Melba Altagracia Cruz Pimentel, Matilde Emilia Cruz Pimentel y Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, con este recurso jerárquico se notificó a los señores **Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel, Cruz Melba Pimentel Soto, Melba Altagracia Cruz Pimentel, Matilde Emilia Cruz Pimentel y Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil núm. 325/2024; verificando que dichas partes no han presentado escrito de objeción, 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 del Distrito Nacional, procuraba la Transferencia por Compraventa, con relación al inmueble antes descrito, en favor de la señora **Venancia Mejía Bonifacio**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORT-0000004035, de fecha catorce (14) 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 Núm. ORH-00000107220, de fecha ocho (08) del mes de abril

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

del año dos mil veinticuatro (2024); y, **d**) 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, se procedió a solicitar como es de ley la transferencia inmobiliaria del título a favor de la adquiriente la compradora señora **Venancia Mejía Bonifacio**, por ser esta la propietaria de dicho inmueble a partir de la firma de dicho contrato; **ii**) que, el Registro de Títulos procedió a rechazar el expediente indicando lo siguiente; a) que dos de los vendedores no especificaban su estado civil; b) que tres de las fotocopias de cédulas eran ilegibles; c) que no se encontraba depositada la cédula de la señora **Martha Rosa de los Ángeles Cruz**; **iii**) que, entendemos que fue exabrupto o uso abusivo de la autoridad, el rechazo del expediente, toda vez que dichos motivos eran subsanables, lacerando los derechos de la compradora; **iv**) que, además es preciso resaltar que posterior al rechazo del expediente, al momento de recibir las documentaciones que componían el mismo, nos percatamos de que el contrato de venta se encontraba mutilado faltando un pedazo de hoja donde estaba la firma de la señora **Martha Rosa de los Ángeles Cruz**; **v**) que, en ese sentido, por todo lo antes expuesto y por haber cumplido con todos los requisitos exigidos por la normativa, sea ordenada la transferencia en favor de la señora **Venancia Mejía Bonifacio**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original fundamentado en las siguientes irregularidades: a) fueron omitidos los estados civiles de los señores **Melba Altagracia Cruz Pimentel**, **Matilde Emilia Cruz Pimentel** y **Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**; b) las copias de las cédulas de identidad y electoral de los señores **Cruz Melba Pimentel Soto**, **Matilde Emilia Cruz Pimentel** y **Luis Armando de Regla Cruz Pimentel** se encuentran ilegibles; c) no constaba depositada la copia de cédula de identidad y electoral de la señora **Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel**, quien falleció conforme consta en el acta de defunción depositada.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, es necesario destacar que, ciertamente en el acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), el cual sirve como base para la transferencia solicitada, no consignó el estado civil de los señores **Melba Altagracia Cruz Pimentel**, **Matilde Emilia Cruz Pimentel** y **Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**; pero, a causa de que los titulares registrales y hoy vendedores adquirieron el derecho de propiedad sobre el inmueble que se pretende transferir por determinación de herederos y partición, el inmueble objeto de la presente actuación registral se encuentra fuera de la comunidad legal de bienes por ser considerado un bien propio. En ese sentido, esta Dirección Nacional es de criterio de que la identificación de su estado civil en esta operación no resulta un elemento imprescindible para la ejecución de esta.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, con relación al señalamiento realizado por el Registro de Títulos sobre las fotocopias de las cédulas de identidad y electoral correspondientes a los señores **Cruz Merba Pimentel Soto**, **Matilde Emilia Cruz Pimentel** y **Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**, esta Dirección Nacional, luego de verificar las mismas, ha comprobado que es posible corroborar los datos esenciales en las copias aportadas.

CONSIDERANDO: Que, en seguimiento con los argumentos planteados por la parte recurrente, resulta importante resaltar que el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), establece lo siguiente: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el recurso jerárquico, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”*.

CONSIDERANDO: Que, para conocer esta acción recursiva, la parte recurrente aportó la copia fotostática de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel, lo que permite la correcta aplicación del principio de legalidad de la documentación y principio de especialidad respecto al sujeto de derecho.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, hemos verificado de que entre los argumentos que sustentan la presente acción en jerarquía, las partes indican que al momento de recibir por parte del Registro de Títulos las documentaciones que habían sido depositadas para el conocimiento del expediente registral que nos ocupa, se percataron de que el acto bajo firma de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014) se encontraba incompleto, toda vez que no consta la parte donde había sido plasmada la firma de la señora **Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel**.

CONSIDERANDO: Que, dado lo antes señalado y luego de las investigaciones en los sistemas correspondientes, esta Dirección Nacional comprobó que, bajo el expediente registral Núm. 0322024020433, por parte interesada se depositó el acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) de febrero de dos mil catorce (2014), que estaba en un estado íntegro y sin destrozarse la parte donde estaba plasmada la firma de la señora Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, de conformidad con lo descrito en los párrafos anteriores, los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original quedaron esclarecidos, además de validarse que para el conocimiento de la Transferencia por Compraventa en favor de la señora **Venancia Mejía Bonifacio**, constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata, incluyendo 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 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 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, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 174 y 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 la señora **Venancia Mejia Bonifacio**, en contra del oficio Núm. ORH-00000107220, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024099201; 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 doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:56:55 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 204, Segunda Planta, del condominio Edificio Profesionales Unidos, con una extensión superficial de 24.54 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela Núm. 146-A, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100104249”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y los extractos de constancias anotadas, registradas en favor de los señores **Martha Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel, Cruz Melba Pimentel Soto, Melba Altagracia Cruz Pimentel, Matilde Emilia Cruz Pimentel y Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**;
- ii. Emitir el original y duplicado de constancia anotada en favor de **Venancia Mejia Bonifacio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 004-0017517-0, soltera. El derecho tiene su origen en **Venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), legalizado por el Dr. Félix Gerardo Rodríguez Rosa, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2834. El derecho fue adquirido a los señores **Cruz Merba Pimentel Soto**,

de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 003-0014966-3, soltera; **Melba de la Altagracia Cruz Pimentel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0923368-4, soltera; **Luis Armando de Regla Cruz Pimentel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0172609-9, soltero; **Matilde Emilia Cruz Pimentel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0795920-7, soltera; **Marta Rosa de los Ángeles Cruz Pimentel de Bisonó**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0795921-5, casada.

- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el registro complementario del referido inmueble, con relación a la actuación 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/dacr