

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00086

FECHA
04-07-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1552

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de julio 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 junio del año dos mil veinticuatro (2024), por **Evelyn Marina Sánchez del Orbe**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2062335-5, domiciliada y residente en la Rosa Smester, Núm. 06, La Castellana, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. María Virgen Claudio Morales**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 052-0009379-6, con estudio profesional abierto en la calle Josué Núm. 14, La Javilla Cruz Grande de Villa Mella, provincia Santo Domingo Norte, República Dominicana. Teléfono: 809-263-6623, celular: 809-316-6623. Correo electrónico: mariavirgenclaudiomorales@gmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000110173, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024255910.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024126126, inscrito en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:37:25 p. m., contenido de solicitud de Actualización de datos, en virtud de instancia de fecha 12 de marzo de 2024, suscrita por la Lcda. María Virgen Claudio Morales; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. **I-B**, del condominio Noel, edificado sobre la Parcela Núm. **280**, del Distrito Catastral Núm. **04**, con extensión superficial de **100.00** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de la señora **Evelyn Marina Silverman**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000108295 de fecha veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 0322024255910, inscrito en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:40:45 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio Núm. ORH-00000108295, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 1-B, del condominio Noel, edificado sobre la Parcela Núm. 280, del Distrito Catastral Núm. 04, con extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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-00000110173, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024255910; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Actualización de Datos, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 1-B, del condominio Noel, edificado sobre la Parcela Núm. 280, del Distrito Catastral Núm. 04, con extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de la señora **Evelyn Marina Silverman**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el mismo día diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹; por lo que, 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, 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, al momento de adquirir el inmueble a la señora Evelyn Marina no le fueron consignados sus apellidos Sánchez del Orbe, toda vez que, conforme al documento de identidad, Pasaporte Núm. 214664442, solo portaba el apellido Silverman; **ii)** que, fueron aportados en el expediente que nos ocupa todos los documentos necesarios, a los fines de que sean consignados sus apellidos Sánchez del Orbe, así como consta su Acta de nacimiento y cédula de identidad y electoral; **iii)** que, por lo tanto, sea acogida la solicitud y se actualice el nombre de la señora Evelyn Marina Sánchez del Orbe, en el Certificado de Título Núm. 83-6967, que está a nombre de Evelyn Marina Silverman.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, *“...fue depositada el Acta de Nacimiento de la señora*

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

Evelyn Marina y copia del documento de identidad y electoral, sin embargo, con estos documentos no podemos determinar con precisión que se trate de la misma persona que figura en nuestros originales, situación que no nos permite aplicar el principio de especialidad”.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como los sistemas de investigación registral, hemos verificado que, la señora **Evelyn Marina Silverman** adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia mediante acto bajo firma privada de fecha 17 de agosto del año 2005, legalizadas las firmas por el Dr. Alejandro Sócrates del Orbe, inscrito en el Registro de Títulos el día 27 del mes de marzo del año 2006, a las 10:47:00 a. m., bajo el expediente registral Núm. 003206202036, digitalizado en la signatura Núm. 41148, Folder Núm. 04 del Sistema de Recepción Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, en acto bajo firma privada, antes descrito, se describen las generales de la compradora como: *“Evelyn Marina Silverman, de nacionalidad dominico-americana, mayor de edad, portadora del Pasaporte Núm. 110384575, domiciliada y residente en 3234 Cherry Valley Dr. Se Atlanta, GA, 30316-4830, debidamente representada por la señora Sunilda Falconerys del Orbe, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0064909-4, domiciliada y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, mediante poder de fecha 11 de julio de 2005 de la notaria Christa R. Lacy del Estado de Virginia, Condado Fairfax, de Estados Unidos de Norteamérica”.*

CONSIDERANDO: Que, en el poder del 11 de julio de 2005, se consignó el nombre y apellido de la poderdante como Evelyn Silverman; apellido que fue utilizado en el acto bajo firma privada e igualmente figura en otros documentos aportados en el expediente núm. 003206202036, como sus documentos de identidad, siendo estos la licencia de conducir Núm. 048267003 y la tarjeta de identidad de Geneva Conventions.

CONSIDERANDO: Que, bajo el expediente que ahora nos ocupa, la parte interesada procedió al depósito del Acta de Nacimiento y cédula de identidad y electoral núm. 402-2062335-5 de la señora Evelyn Marina Sánchez del Orbe, con la finalidad de que se actualicen sus datos, en relación con sus apellidos.

CONSIDERANDO: Que, sin embargo, no consta aportado documento alguno que justifique la actualización del cambio de apellido, lo que impide a esta Dirección Nacional aplicar los principios de especialidad, en cuanto al sujeto registral y de legitimidad, toda vez que, los datos no son suficientes para determinar, de manera inequívoca, que la señora Evelyn Marina Sánchez del Orbe es la misma titular registral, Evelyn Marina Silverman.

CONSIDERANDO: Que, entre los cánones que conforman la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, uno de los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, se basa en el **Principio de Legitimidad**, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que *pertenezca a su titular*; cuestión que no ha podido ser comprobada en el caso de la especie. (Resaltado y subrayado nuestro).

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; 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 visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 20, 62, 63, 164, 168, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 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 Evelyn Marina Sánchez del Orbe, contra el Oficio Núm. ORH-000110173, de fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024255910, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/rmmp