



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00134

FECHA
30-08-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1989

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 060-0021208-1, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los **Lcdos. Fernando Arturo Casado Ployer, Luis Alexander Santana Morla y Robinson Portorreal**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núms. 001-1886071-7, 026-0107373-3 y 001-1411081-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle El Recodo, Edificio Monte Mirador, segundo nivel, sector Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio Núm. ORH-00000114534, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024540242.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024540242, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a la 01:54:50 p.m., contenido de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por **Elvis Manuel Juliao Helena**, en calidad de vendedor; **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**, en calidad de compradora, legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 6274; b) acto bajo firma privada de fecha uno (01) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), contenido de Recibo

de Descargo, suscrito por **Elvis Manuel Juliao Helena**, en calidad de vendedor, legalizado por la Lcda. Yvelisse Vizcaino, notario público de Santo Domingo Este, matrícula Núm. 7247, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 29-REF-226, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 491.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 0100011323”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 372/2024, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Máximo Fermin Hiciano Garcia, alguacil ordinario de la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Yalfa Maria Estevez Toribio**, en calidad de madre del menor de edad **Owen Juliao Estevez**, continuador jurídico del finado **Elvis Manuel Juliao Helena**, titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 29-REF-226, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 491.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 0100011323”*.

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-00000114534, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024540242; concerniente a la solicitud de transferencia por compraventa, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por **Elvis Manuel Juliao Helena**, en calidad de vendedor; Dahiana Patricia Gonzalez Baez, en calidad de compradora, legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 6274; b) acto bajo firma privada de fecha uno (01) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), contenido de Recibo de Descargo, suscrito por **Elvis Manuel Juliao Helena**, en calidad de vendedor, legalizado por la Lcda. Yvelisse Vizcaino, notario público de Santo Domingo Este, matrícula Núm. 7247, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 29-REF-226, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 491.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 0100011323”*, propiedad de **Elvis Manuel Juliao Helena**.

CONSIDERANDO: Que, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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 dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha trece (13) del mes de agosto 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) **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**, en calidad de compradora y recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) **Elvis Manuel Juliao Helena**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la señora **Yalfa Maria Estevez Toribio**, en calidad de madre del menor de edad **Owen Juliao Estevez**, continuador jurídico del finado **Elvis Manuel Juliao Helena**, titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 372/2024, 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 la señora **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000114534, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** 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, en fecha 25 de febrero del año 2022, fue suscrito el contrato de compraventa mediante el cual **Elvis Manuel Juliao Helena** vende el inmueble antes descrito en favor de la señora **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**; **ii)** que, posteriormente fue suscrito por el vendedor un recibo de descargo de fecha 01 de marzo del año 2022, documento en el cual de manera expresa confirma haber recibido a su entera satisfacción las sumas correspondientes a la venta; **iii)** que, el Registro de Títulos procedió a rechazar la solicitud de transferencia toda vez que el notario actuante se encontraba suspendido al momento de la suscripción del acto; **iv)** que, a los fines de subsanar la situación antes expuesta, iniciamos inmediatamente las gestiones para suscribir un adendum, sin embargo, nos comunicaron que el referido vendedor se encontraba fallecido; **v)** que, en ese sentido, la Dirección Nacional de Registro de Títulos debe avocarse a analizar el documento adicional suscrito por el vendedor, contentivo de Descargo, toda vez que el referido documento fue suscrito por un notario que se encuentra hábil en sus funciones y además confirma el recibimiento total de las sumas pactadas; **vi)** que, por todo lo antes expuesto, sea transferido el inmueble que nos ocupa en favor de la señora **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original en razón de que: *“Rechazar la presente solicitud de Transferencia en virtud de que las firmas del acto presentado como sustento de esta actuación registral, fue certificada por notario público que estaba suspendido en el ejercicio de sus funciones notariales a la fecha de legalización del referido documento base, conforme lo acredita el Colegio Dominicano de Notarios, mediante comunicación dirigida a esta institución. En efecto, no estaba facultado para ello a la fecha de la emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, de conformidad con las informaciones suministradas por el Colegio Dominicano de Notarios mediante la comunicación de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), nos hemos percatado de que el Lcdo. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público actuante en el acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), se encontraba suspendido de manera provisional por asuntos disciplinarios desde la fecha del diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), sin que exista constancia de que para la fecha de suscripción del acto de compraventa que nos ocupa, haya sido levantada dicha suspensión.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, hemos verificado que conjuntamente con el deposito del acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), las partes aportaron en el expediente original el acto bajo firma privada de fecha uno (01) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), contentivo de Recibo de Descargo, mediante el cual el señor **Elvis Manuel Juliao Helena**, en su calidad de vendedor, procedió a otorgar recibo de descargo y finiquito por la suma pactada para la transferencia, haciendo constar de manera expresa el inmueble involucrado, y a la vez autorizando al Registro de Títulos de Santo Domingo a realizar la transferencia del derecho de propiedad en favor de la señora **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, la parte recurrente aportó el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por la Dra. Luisa Milagros Castillo Durán, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 263, mediante el cual la señora **Dahiana Patricia Gonzalez Báez**, en su calidad de compradora del inmueble que nos ocupa, procede a ratificar la compra realizada al señor **Elvis Manuel Juliao Helena**.

CONSIDERANDO: Que, 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, de lo anterior se colige que la normativa permite que al ejercerse los recursos administrativos se admitan nuevos documentos complementarios para su valoración, si no modifican ni varían la rogación original, como ocurre en el caso que nos ocupa, ya que el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de ratificación de venta, pretende corregir y complementar el documento base a asentar y no sustituirlo.

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 suspensión del notario actuante en el acto bajo firma privada que sustenta la transferencia solicitada, fueron esclarecidos con los depósitos del acto bajo firma de fecha uno (01) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), contentivo de Recibo de Descargo y el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), toda vez que los referidos documentos fueron legalizados por notarios públicos habilitados para tales fines, y por el contenido de los mismos, sirven para complementar y subsanar el documento base a asentar.

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 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, 174, 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 **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000114534, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024540242; 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 veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a la 01:54:50 p.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Compraventa, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 29-REF-226, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 491.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 0100011323”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Elvis Manuel Juliao Helena**;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Dahiana Patricia Gonzalez Baez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 060-0021208-1, soltera. El derecho tiene su origen en **Venta**, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 6274; b) acto bajo firma privada de fecha uno (01) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lcda. Yvelisse Vizcaino, notario público de Santo Domingo Este,

matrícula Núm. 7247; c) acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por la Dra. Luisa Milagros Castillo Durán, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 263. El derecho fue adquirido al señor **Elvis Manuel Juliao Helena**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1731835-2, soltero.

- 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 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