

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00140

FECHA
13-09-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1963

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al tercero (13) día del mes de septiembre 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 nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Ana Silvia Rosario Lantigua**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0009592-2, domiciliada y residente en Calle Principal Núm. 10, Sector Lotificación Don Fausto, La Vega; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Francisco Guillermo Fernández Ruiz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0002576-2, con estudio profesional abierto en la calle Monseñor Panal Núm. 01, Sección El Hatico, La Vega, República Dominicana.

En contra del Oficio núm. O.R. 229987, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072427750.

VISTO: El expediente registral No. 2072422440, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a la 11:43:00 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), suscrito entre las señoras Clara Luz de los Milagros Richiez, Carmen Luisa de la Caridad Richiez Hernández, Tania María Rafaela Richiez Hernández, por sí y por la señora Iris Alexandra Richiez Hernández (vendedores) y la señora Ana Silvia Rosario Lantigua (comprador), legalizadas las firmas por el Dr. Rafael Osorio Reyes, notario público del Distrito Nacional, matrícula núm. 304; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 380-A-59, del Distrito Catastral No. 03, una extensión superficial de 134.94 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 4000251796”*; actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos

de La Vega, mediante el Oficio núm. O.R. 222346, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo de del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 2072427750, inscrito en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:00:00 a. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del Oficio de Rechazo núm. O.R. 222346, 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. 922/2024, de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Narciso Antonio Fernández, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega; mediante el cual la señora **Ana Silvia Rosario Lantigua** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a las señoras **Clara Luz de los Milagros Richiez, Carmen Luisa de la Caridad Richiez Hernández, Tania María Rafaela Richiez Hernández, Iris Alexandra Richiez Hernández**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 380-A-59, del Distrito Catastral No. 03, una extensión superficial de 134.94 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 4000251796”*.

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. O.R. 229987, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072427750; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia por Venta, en favor de la señora **Ana Silvia Rosario Lantigua**, dentro del ámbito del inmueble identificado como: *“Parcela No. 380-A-59, del Distrito Catastral No. 03, una extensión superficial de 134.94 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 4000251796”*.

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 veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha nueve (09) del mes de

agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la señora **Ana Silvia Rosario Lantigua**, en calidad de parte recurrente y compradora; ii) las señoras **Clara Luz de los Milagros Richiez**, **Carmen Luisa de la Caridad Richiez Hernández**, **Tania María Rafaela Richiez Hernández**, **Iris Alexandra Richiez Hernández**, en calidad de propietarias del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a las señoras **Clara Luz de los Milagros Richiez**, **Carmen Luisa de la Caridad Richiez Hernández**, **Tania María Rafaela Richiez Hernández**, **Iris Alexandra Richiez Hernández**, a través del citado acto de alguacil núm. 922/2024, de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentados por el ministerial Narciso Antonio Fernández, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, 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 Núm. 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 interpuesto 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, el Registro de Títulos de La Vega rechazó la solicitud de Transferencia por venta, en virtud de que la señora Iris Alexandra Richiez Hernández fue declarada interdicta y no se procedió conforme lo establecido en el Código Civil y Código de Procedimiento Civil; **ii)** que, se encuentra depositada la Sentencia núm. 527 de fecha 19 de marzo de 2010, mediante la cual se declara a la señora Iris como interdicta y el Consejo de Familia de fecha 11 de julio de 2019 celebrado en el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del municipio de Santo Domingo Este, que ratifica como tutor de la señora Iris a su hermana Tania María Rafaela Richiez Hernández; **iii)** que, el Consejo de Familia autorizó a la señora Tania María Rafaela Richiez Hernández, como tutor legal, que pueda alquilar o arrendar, vender, ceder, traspasar y/o permutar, con todas las garantías de ley, todos los bienes que posee la interdicta Iris Alexandra Richiez Hernández; **iv)** que, ante todo lo expuesto, se revoque la decisión

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

contentiva de rechazo y, en consecuencia, se ordene el registro de Transferencia por venta, en favor de la señora **Ana Silvia Rosario Lantigua**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega, mediante Oficio núm. O.R. 222346, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo de del año dos mil veinticuatro (2024), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que la solicitud no cumple con las normas vigentes relativas a la transferencia por venta de un bien propiedad de un interdicto, conforme artículos 953 y siguientes del Código de Procedimiento Civil dominicano.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. O.R. 222346, teniendo como resultado: *“Declarar inadmisibile la presente solicitud de reconsideración, en vista de que no ha sido aportado el acto de alguacil, contentivo de notificación del presente recurso a las partes envueltas en el proceso...”*. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, las señoras **Carmen Luisa de la Caridad Richiez Hernández, Clara Luz de los Milagros Richiez Hernández, Tania María Rafaela Richiez Hernández e Iris Alexandra Richiez Hernández**, cada una con un porcentaje de participación del 25%, son titulares registrales del inmueble identificado como: *“Parcela No. 380-A-59, del Distrito Catastral No. 03, una extensión superficial de 134.94 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 4000251796”*, adquirido de Rafael Richiez Saviñon, en virtud de Resolución núm.02062014000263 emitida por la Sala II del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de La Vega, de fecha 31 de marzo de 2014, inscrita el 06 de junio de 2014 a las 10:13:30 a. m., publicitado bajo el Libro 0460, Folio 113, Hoja 146, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- b) Que, mediante Sentencia Civil núm. 527 de fecha 19 de marzo de 2010, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, depositada en copia certificada en el presente expediente, fue declarada interdicta a la señora **Iris Alexandra Richiez Hernández**, ratificando como tutor legal a la señora **Tania Rafaela Richiez Hernández**, a los fines de proporcionarle cuidado, protección y alimentación y a recibir y administrarle los bienes, así como firmar cualquier documento de saldo, descargo, carta de pago y finiquito, pago de valores.
- c) Que, de igual forma, conforme el Consejo de Familia celebrado en fecha 11 de julio de 2019 ante el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Municipio Santo Domingo Este, se autoriza a la señora **Tania Rafaela Richiez Hernández** a alquilar o arrendar, vender, ceder, traspasar y/o

permutar, con todas las garantías de Ley, todos los bienes que posee la interdicta **Iris Alexandra Richiez Hernández**.

- d) Que, en fecha 24 del mes de julio del año 2020, las señoras Clara Luz de los Milagros Richiez, Carmen Luisa de la Caridad Richiez Hernández, Tania María Rafaela Richiez Hernández, por sí y por la señora Iris Alexandra Richiez Hernández, suscribieron un acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta, en favor de la señora Ana Silvia Rosario Lantigua, legalizadas las firmas por el Dr. Rafael Osorio Reyes, notario público del Distrito Nacional, matrícula núm. 304, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 380-A-59, del Distrito Catastral No. 03, una extensión superficial de 134.94 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Vega; identificado con la matrícula No. 4000251796”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 509 del Código Civil dominicano *“el individuo interdicto será considerado como menor en lo relativo a su persona y bienes, **aplicándose a estos casos las leyes dictadas sobre la tutela de los menores**”*.

CONSIDERANDO: Que, se entiende el concepto de interdicto como una *“una condición de aquellas personas que han perdido la capacidad de Auto determinarse por un estado de imbecilidad, enajenación mental o locura... debe ser declarada por un juez, ordenando que su patrimonio sea administrado por un tutor”*².

CONSIDERANDO: Que, entre las reglas establecidas en el ordenamiento jurídico dominicano respecto a la tutela de los menores, se encuentra el Código de Procedimiento Civil, el cual regula el procedimiento para la transferencia de los bienes de los menores de edad, siendo lo aplicable para el caso de la persona interdicta, conforme lo señala el Código Civil en el precepto legal indicado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 953 del Código de Procedimiento Civil dominicano establece *“la venta de los inmuebles pertenecientes a menores no podrá ser ordenada sino previa deliberación del consejo de familia, enunciando la naturaleza de los bienes y su valor aproximado. **Esta deliberación no será necesaria, si los bienes pertenecen al mismo tiempo a mayores que promuevan la venta, en cuyo caso se procederá conforme al título de las particiones y licitaciones**”*. (Subrayado nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en el caso que nos ocupa, el inmueble objeto de la venta se encuentra en copropiedad con otras personas mayores de edad. Por consiguiente, la transferencia que se procura debe efectuarse con el procedimiento de partición y licitaciones establecido en los artículos 966 y siguientes del Código de Procedimiento Civil dominicano.

CONSIDERANDO: Que, el Código de Procedimiento Civil dominicano en la normativa antes mencionada dispone un procedimiento ante el tribunal para la transferencia de un inmueble de un interdicto cuando se promueve en conjunto de otros copropietarios capaces, destacando el artículo 970 lo siguiente: *Cuando el*

² Sentencia núm. 0081202100151 emitida en fecha 06 de septiembre 2021 por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua.

tribunal decida sobre una demanda en partición la sentencia que recaiga ordenará la partición, si hubiere lugar a ella, o la venta por licitación por ante un juez del mismo tribunal, o ante un notario de conformidad al artículo 954. Ya sea que se ordene la partición, ya la licitación, el tribunal podrá declarar que se proceda inmediatamente a la una o a la otra, sin necesidad de tasación pericial anterior, aún cuando hubiere menores en causa. Siempre que se trate de licitación, el tribunal fijará el precio sobre el que haya de efectuarse la subasta, conforme el artículo 955. Asimismo, establece el artículo 972 que deberán observarse para la venta, las formalidades prescritas en el título de la Venta de bienes inmuebles pertenecientes a menores, agregándose al pliego de condiciones: los nombres, residencias y profesión del promovente; los nombres, y residencia de su abogado; y los nombres, residencias y profesiones de los colicitadores y de sus respectivos abogados.

CONSIDERANDO: Que, se puede acreditar con la documentación aportada en el presente expediente que no ha sido llevado a cabo por la parte interesada el procedimiento establecido por los citados artículos o la disposición del tribunal donde instruya la transferencia por venta del presente inmueble sin la valoración de estos preceptos, situación que impide a esta Dirección Nacional ordenar la inscripción de transferencia en favor de la señora **Ana Silvia Rosario Lantigua**.

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, por los motivos expuestos; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 28, 57, 58, 81, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 la señora **Ana Silvia Rosario Lantigua**, en contra del Oficio Núm. O.R. 229987, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072427750, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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