

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00148

FECHA
16-10-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2141

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de octubre 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 dieciséis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por **Martha Arias**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte Núm. 584403885, domiciliada y residente en la Calle Dr. Guerrero Núm. 16, Don Bosco, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por Lic. José Luis Nivar, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1023431-7, con estudio profesional abierto en la calle San Juan de la Maguana Núm. 59-A, Ensanche Las Flores, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: (809)-377-8612. Correo electrónico: josenivar48@hotmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000116266, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024438586.

VISTO: El expediente registral No. 0322024438586 (expediente primigenio Núm. 0322024356024), inscrito en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2024), a las 03:51:38 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), suscrito por Teresa Evangelista Ovalle, en calidad de vendedora y Martha Arias en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Antonio Taveras Paulino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1713; en relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 1-B, Manzana Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión*

superficial de 109.67 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100090290”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.1781/2024, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Guillermo García, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Martha Arias**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Adela de Jesús Evangelista Ovalle**, en calidad de única sucesora de la señora **Teresa Evangelista Ovalle**, titular registral del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 1-B, Manzana Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 109.67 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100090290”*.

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-00000116266, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024438586; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, inscrita en fecha 10 de julio de 2024, sobre el inmueble identificado como: *“Solar Núm. 1-B, Manzana Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 109.67 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100090290”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace 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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

la notificación del mismo a dichas partes, debiendo la referida notificación ser depositada 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la señora **Teresa Evangelista Ovalle**, en calidad de titular registral y vendedora; ii) la señora **Martha Arias**, en calidad de compradora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Adela Evangelista Ovalle**, en calidad de única sucesora de la señora **Teresa Evangelista Ovalle**, titular registral y vendedora, mediante el acto de alguacil Núm. 1781/2024, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Guillermo García, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha nueve (09) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 interpuesta 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 del Distrito Nacional requirió el depósito de una nueva copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Teresa Evangelista Ovalle** vigente a la fecha del acto de venta; **ii)** que, la señora **Teresa Evangelista Ovalle** falleció en 24 de abril del año 2020, conforme lo hace constar el acta de defunción depositada; **iii)** que, al momento de la suscripción de la venta, la copia de la cédula depositada es la que le fue entregada a la compradora; **iv)** que, como ya había fallecido la vendedora, la compradora le requirió a la sucesora de ésta que buscara una copia de la cédula vigente de los documentos personales de dicha finada, sin embargo no encontró copia de la misma; **v)** que, la sucesora al momento de realizar los trámites de la obtención del acta de defunción de la señora **Teresa Evangelista Ovalle**, no se quedó con una copia de la cédula y entregó a la Junta Central Electoral, la cédula original; **vi)** que, para subsanar el expediente se visitó al departamento de cedulación de la Junta Central Electoral para obtener copia de la cédula requerida, donde se le informó que la referida cédula había sido cancelada por fallecimiento, mediante Oficio Núm. 202002029, Acta Núm. 02/2021, de fecha 26 de enero del año 2021, y que no expedían copia de cédula, sino certificación de la misma, la cual fue depositada para la subsanación; **vii)** que, la certificación de cédula que emitió la Junta Central Electoral, y que fue depositada en la subsanación contiene todos los datos para cumplir con el principio de especialidad y es un documento de mayor confiabilidad, ya que es original y la cédula

depositada en copia; **viii**) que, en la certificación de la cédula la finada **Teresa Evangelista Ovalle** aparece firmado con tres cruces, por lo que se preguntó a la Junta Central Electoral la razón de esto, si la señora sabía firmar, y se obtuvo la respuesta de que en esa certificación el sistema informático de la institución extrajo las equis que ella colocó cuando obtuvo la cédula por primera vez; **ix**) que en virtud de dichos motivos y razones, se acoja el presente recurso jerárquico, y por vía de consecuencia se revoque el oficio Núm. ORH-00000116266, de fecha 29 del mes de agosto del año 2024 y se ordene el Registro de Títulos del Distrito Nacional, ejecutar la transferencia intervenida entre las señoras **Teresa Evangelista Ovalle** y **Martha Arias**, con relación al Solar Núm. 1-B, Manzana Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 01, Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a rechazar la rogación original en atención a, “(...) *la discrepancia expuesta en los documentos que componen el mismo así como la evidente imposibilidad que afecta a las partes de subsanar lo requerido mediante el oficio de subsanación de fecha 19/08/2024, lo cual imposibilita a este Registro aplicar de manera eficaz el principio de especialidad con relación al titular registral (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que sirve de base para la rogación original, esta Dirección Nacional hace constar que, mediante acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), suscrito por Teresa Evangelista Ovalle, en calidad de vendedora y Martha Arias en calidad de compradora, acuerdan la transferencia por venta del inmueble identificado como: “*Solar Núm. 1-B, Manzana Núm. 10, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 109.67 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100090290*”.

CONSIDERANDO: Que, como parte del legajo de documentos complementarios depositados en el expediente objeto de la presente acción recursiva, se encuentra anexa la copia de la Cédula de Identidad y Electoral correspondiente a la señora **Teresa Evangelista Ovalle de Cuba** (titular registral), la cual establece que vence en su día de nacimiento del año 2009. Asimismo, la cédula de identidad y electoral aportada (cédula amarilla, cuya emisión data del año 1998) se encontraba vigente hasta el 10 de enero de 2015, siendo reemplazada por la cédula de identidad y electoral avalada con el documento biométrico de identidad según la resolución 05-2014, adoptada por el Pleno de la Junta Central Electoral, por lo que se evidencia que al momento de suscribir el acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), el documento de identidad de la vendedora se encontraba vencido.

CONSIDERANDO: Que, los incisos 2, 3 y 5 del artículo 21 de la ley núm. 6125 sobre Cédula de Identificación Personal, modificada por la Ley núm. 8-92, sobre Cédula de Identidad y Electoral, establecen que: “*la presentación de la cédula para fines de anotación y cita en los documentos es obligatoria, entre otros, para: (a) el otorgamiento de instrumentos públicos; (b) ejercitar acciones o derechos y gestionar bajo cualquier concepto ante los tribunales, juzgados, corporaciones, autoridades y oficinas de toda clase; y (c) acreditar la personalidad cuando fuere necesario en todo acto público o privado*” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de la misma manera, el Tribunal Constitucional, al respecto, ha determinado que: *“la cédula de identidad es un documento de creación legal a través del cual se materializa la individualidad de las personas, cuya finalidad y objetivo es comprobar la plena identificación y determinar la capacidad jurídica de una persona. Este se constituye entonces en un documento de características especiales, pues su función principal es la de identificar a las personas y que éstas, además, puedan ejercer efectivamente el derecho a la personalidad y los demás derechos que se desprenden de ella. Siendo así las cosas, cuando una autoridad pública o un ente privado solicita a una persona la presentación del referido documento de identidad, no está exigiendo una medida desproporcionada ni irrazonable, muy por el contrario, con esta exigencia se garantiza que el reconocimiento de los derechos sea en favor de su verdadero titular. El Tribunal Constitucional considera que la exigencia de la presentación de un medio de identificación adecuado, como una cédula de identidad válida, responde a fines constitucionalmente legítimos”*².

CONSIDERANDO: Que, el artículo 18 de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, dispone que: *“Los documentos de identidad deben estar legibles, de ambos lados, si corresponde, y vigentes a la fecha de suscripción del acto”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, se encuentra adjunta una certificación de fecha 14 de enero del año 2022, emitida por la Junta Central Electoral, que constata los datos generales de la ciudadana **Teresa Evangelista Ovalle de Cuba**, incluyendo la numeración de su cédula de identidad y electoral, fecha y lugar de nacimiento, entre otros, no menos cierto es que dicha documentación tiene un carácter informativo, no siendo considerado el documento de identidad de un ciudadano que acredita su personalidad para suscribir una operación jurídica de índole registral, por consiguiente no subsana lo requerido por la disposición legal antes descrita, en cuanto al documento de identidad vigente a la fecha de suscripción del acto que sirve de base a la actuación registral.

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, 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 No. 788-2022*), incisos 2, 3 y 5 del artículo 21 de la ley núm. 6125 sobre Cédula de Identificación Personal, modificada por la Ley núm. 8-92, sobre Cédula de Identidad y Electoral y el

² Tribunal Constitucional de la República Dominicana. Sentencia No. TC/0031/14.

artículo 18 de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional.

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 **Martha Arias**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000116266, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024438586, y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, conforme a lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución.

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/pts