

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00152

FECHA
23-10-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2315

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) 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 veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Josefa Estela Pietrera Juliao de Rivas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0154169-6, soltera, domiciliada y residente en la Helio 117, Edif. Torre Dalia, piso 1, Apto. A-1, Bella Vista, Distrito Nacional, República Dominicana; quien tiene como representante al señor **Edison Aníbal Rivas Pietrera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0169552-6, domiciliado y residente en la calle vicioso Núm. 52, Bella Vista, Distrito Nacional.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000115942, relativo al expediente registral Núm. 0322024433721, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024433721, inscrito el día veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:18:51 p. m., contentivo de solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: a) la primera copia del acto auténtico Núm. 156, de fecha 31 del mes de julio del año 2024, instrumentado por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3842; b) copia fotostática del acto bajo firma privada, de fecha 14 del mes de octubre del año 2021, suscrito entre el **Banco Popular Dominicano, S.A.**, representado por los señores Miguel Ángel Hernández Haché y José Alejandro Bautista Lugo, en calidad de vendedor; la señora **Josefa Estela Pietrera Juliao de Rivas**, en calidad de compradora,

legalizadas las firmas por el Lcdo. Máximo Báez Peralta, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4532; con relación a los inmuebles identificados como: i) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 501.43, dentro del ámbito de la parcela Núm. 118, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100341370”*; ii) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 800.00, dentro del ámbito de la parcela Núm. 118, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100365603”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 1119/2024, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Wilbert Pineyro Agüero, alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al **Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple**, en calidad de titular registral.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: i) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 501.43, dentro del ámbito de la parcela Núm. 118, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100341370”*; ii) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 800.00, dentro del ámbito de la parcela Núm. 118, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100365603”*.

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 ORH-00000115942, relativo al expediente registral Núm. 0322024433721, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida y Transferencia por Venta, con relación a los inmuebles identificados como: i) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 501.43, dentro del ámbito de la parcela Núm. 118, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100341370”*; ii) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 800.00, dentro del ámbito de la parcela Núm. 118, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100365603”*; propiedad del **Banco Popular Dominicana, C. por A.**

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, 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 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 seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticinco (25) del mes de septiembre 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, 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) el **Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiples**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y vendedor; ii) la señora **Josefa Estela Pietra Julia de Rivas**, en calidad de compradora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al **Banco Popular Dominicano, S.A., Banco Múltiple**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia, mediante el citado acto de alguacil Núm. 1119/2024, depositado ante esta dirección nacional en fecha treinta (30) del mes 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, 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 solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida y Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio Núm. ORH-00000115942, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024); y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada calificación.

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, hemos 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 **Banco Popular Dominicano, S.A.**, transfirió todos los derechos que poseía dentro de los inmuebles de referencia, a favor de la señora **Josefa Estela Pietrera Juliao de Rivas**; **ii)** que, la referida transferencia se realizó en virtud del acto bajo firma privada de fecha 14 del mes de octubre del año 2021, sin embargo, dicho contrato se extravió; **iii)** que, en la primera copia del acto auténtico Núm. 156, de fecha 31 del mes de julio del año 2024, contentivo de solicitud de duplicado de constancia anotada pérdida, el **Banco Popular Dominicano, S.A.**, reconoce la transferencia por venta realizada a favor de **Josefa Estela Pietrera Juliao de Rivas**; **iv)** que, si bien, el acto de transferencia por venta se encuentra en copia, lo cierto es que, la parte interesada aportó todos los documentos requeridos para que se pueda ejecutar la emisión del duplicado por pérdida y transferencia por venta; **v)** que, por tales motivos y demás razones que pueda suplir la Dirección Nacional de Registro de Títulos, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, “(...) *Acto de Venta de fecha 12 de diciembre del año 2021, no cumple con los requisitos de fondo y forma definidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos en la Resolución Núm. DNRT-DT-2023-001(...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico, se evidencia que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió al rechazo total de todas las actuaciones registrales que comprenden este expediente, siendo preciso indicar lo que establece el artículo 67, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), a saber: “*Cuando aplique, se ejecuta parcialmente el expediente, realizándose los asientos correspondientes para las actuaciones que procedan, y generándose el oficio motivado de rechazo para las actuaciones con irregularidades insubsanables, dejando constancia de ello en el Libro Diario o Registro Complementario*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, habiendo comprobado que los fundamentos para la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional versaban únicamente sobre la actuación registral de Transferencia por Venta, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos es de criterio de que en aplicación de la normativa legal antes citada, el Registro de Títulos del Distrito Nacional pudo haber ejecutado de manera parcial el expediente registral que nos ocupa, procediendo con la solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, tras el estudio de la documentación que compone la solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional ha constatado que, la parte recurrente cumplió con todos los requisitos requeridos para que sea ejecutada la referida actuación registral, por consiguiente, este órgano registral procede a acoger la misma.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien establecer que, mediante la Resolución Núm. DNRT-DT-2023-001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023, se estandarizan y se individualizan los requisitos exigidos para cada una de las actuaciones registrales que pueden ser inscritas ante los Registros de Títulos; estableciéndose que para la inscripción de la actuación de “*Transferencia por Venta*”, será exigido, entre otras documentaciones, el acto bajo firma privada o acto auténtico (primera copia certificada), cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en adición, es preciso destacar que, el artículo 16 de la Resolución antes descrita, establece que, los actos bajo firma privada deberán cumplir, entre otros, con los siguientes requisitos esenciales: a) “**Presentación del documento original**, salvo lo indicado por la presente disposición técnica”; b) “*Firmado por las partes suscribientes y legalizadas o certificadas las firmas por notario público, dentro de su domicilio (demarcación geográfica para la cual fue nombrado, independientemente la ubicación del inmueble registrado)*” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por lo expuesto y luego del análisis de la documentación aportada, esta Dirección Nacional comprobó que, las partes no aportaron el original del documento base que sustenta la actuación registral contentiva de “*Transferencia por Venta*”, de conformidad con los requisitos establecidos para tales fines, sino que, por el contrario, fue depositada una copia fotostática certificada del acto bajo firma privada de fecha 14 del mes de octubre del año 2021, legalizadas las firmas por el Lcdo. Máximo Báez Peralta, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4532, la cual sustenta la actuación registral antes descrita.

CONSIDERANDO: Que, analizada las consideraciones anteriores, esta Dirección Nacional, ha verificado que la documentación aportada para la presente acción recursiva no cumple con todos los requisitos necesarios para que opere la solicitud de Transferencia por Venta, conforme lo establece la Resolución sobre requisitos para actuaciones registrales, toda vez que no consta depositado el original documento base que sustenta la actuación registral que se trata.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones señaladas, procede a acoger de manera parcial el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca de forma parcial la calificación negativa realizada 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, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones

Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), artículo 3, numeral 6 y 54 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 de manera parcial** el Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Josefa Estela Pietrera Juliao de Rivas**, en contra del oficio Núm. ORH-00000115942, relativo al expediente registral Núm. 0322024433721, de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, rechaza la solicitud de Transferencia por Venta, y, revoca de manera parcial la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, respecto a la solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida; 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 el día veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:18:51 p. m., contenido de solicitud de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, y, en consecuencia:

- A. Con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **501.43**, dentro del ámbito de la parcela Núm. **118**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. **0100341370**”*:
 - i. Emitir por pérdida el extracto de constancia anotada, a favor de **Banco Popular Dominicano, C. por A.**, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 156, de fecha 31 del mes de julio del año 2024, instrumentado por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3842; y,
 - ii. Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita;

- B. Con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **800.00**, dentro del ámbito de la parcela Núm. **118**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. **0100365603**”*:
 - i. Emitir por pérdida el extracto de constancia anotada, a favor de **Banco Popular Dominicano, C. por A.**, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 156, de fecha 31 del mes de julio del año 2024, instrumentado por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3842; y,

- ii. Practicar el asiento registral 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/jaq1