

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00155

FECHA
31-10-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2260

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y un (31) 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 dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **Grupo Cores Caribenhas 2, S.R.L.**, titular del RNC Núm. 1-32-62062-3, debidamente representada por el señor **Jeffrey Correa Balbuena**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1926884-5; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Giuseppe L. Serrata Amaro**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1842807-7, con estudio profesional abierto en la avenida Gustavo Mejía Ricart Núm. 19, ensanche Naco, edificio Translogic, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional. Teléfono: 809-996-3033, correo: gserrata@legaltrend.com.do.

En contra del oficio Núm. ORH-00000115842, de fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024432448.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024432448, inscrito en fecha tres (03) del mes de junio del año veinticuatro (2024), a las 12:09:03 p.m., contenido de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 02 del mes de noviembre del año 2022, suscrito entre el señor **Giovanni Marrosu** representado por el señor **Fabio Signorelli**, en calidad de vendedor, y la entidad **Grupo Cores Caribenhas 2, S.R.L.**, representada por **Jeffrey Correa Balbuena**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Sena Reyes, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2231; con relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 103, identificada como 400462532894: 103, del condominio Vivienda Familiar (Residencial Paredes), con una extensión superficial de 121.16 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100330433”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 960-2024, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Víctor Heredia Reyes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Fabio Signorelli** en representación del señor **Giovanni Marrosu**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 103, identificada como 400462532894: 103, del condominio Vivienda Familiar (Residencial Paredes), con una extensión superficial de 121.16 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100330433*”.

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 de rechazo Núm. ORH-00000115842, de fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024432448; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 103, identificada como 400462532894: 103, del condominio Vivienda Familiar (Residencial Paredes), con una extensión superficial de 121.16 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100330433*”, propiedad del señor **Giovanni Marrosu**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 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, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 agosto del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Giovanni Marrosu**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa, debidamente representa por el señor **Fabio Signorelli**; ii) la entidad **Grupo Cores Caribenhas 2, S.R.L.**, debidamente representada por el señor **Jeffrey Correa Balbuena**, en calidad de comprador y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Fabio Signorelli** en representación del señor **Giovanni Marrosu**, en calidad de titular registral, mediante el citado acto de alguacil Núm. 960-2024, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), depositado ante esta dirección nacional en fecha veinticinco (25) 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 incoada 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, procura la Transferencia por Venta del inmueble que nos ocupa, en favor de **Grupo Cores Caribenhas 2, S.R.L.**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000115842, de fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, en virtud del acto de venta de fecha 02 del mes de noviembre del año 2022, el señor **Giovanni Marrosu** transfiere a **Grupo Cores Caribenhas 2, S.R.L.**, el inmueble de referencia; **ii)** que, el señor **Giovanni Marrosu** otorgó poder amplio y suficiente al señor **Fabio Signorelli** para

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

que lo representara en la transferencia descrita anteriormente, según poder de fecha 17 del mes de febrero del año 2022, además, para más practicidad, encontrándose el titular registral en República Dominicana, se suscribió un nuevo poder de representación para la venta, sienta este firmado en fecha 02 del mes de octubre del año 2022; **iii**) que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió un oficio de corrección a los fines de que fueran aportados los siguientes documentos: a) el registro nacional de contribuyente Núm. 5-33-48785-8, documento de identidad del señor Giovanni Marrosu; b) comparecencia del señor Giovanni Marrosu; **iv**) que, la parte interesada se encuentra imposibilitada de cumplir con los requerimientos que ha realizado el referido órgano registral, puesto que el registro nacional de contribuyente es un documento que se emite a solicitud de la persona que lo posee, de igual forma, no se tiene contacto con el señor Giovanni Marrosu ni con el señor Fabio Signorelli (representante), no obstante, a la fecha las partes se encuentran ocupando el inmueble objeto de la venta sin inconvenientes o interrupciones; **v**) Que, la parte interesada ha cumplido con los requisitos establecidos por la Ley, Reglamentos y Disposición Técnica para que proceda la transferencia por venta solicitada al Registro de Títulos del Distrito Nacional; **vi**) que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, en ese sentido, sea ordenada la ejecución de la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, que luego del análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico y en respuesta de los argumentos planteados por la parte recurrente, es preciso establecer que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en un primer momento, emitió un oficio de subsanación de fecha catorce (14) del mes junio del año dos mil dos mil veinticuatro (2024), a los fines de solicitar lo siguiente: 1) el registro nacional del contribuyente Núm. 5-33-48785-8, documento con el cual figura adquiriendo el derecho de propiedad el señor Giovanni Marrosu; 2) la comparecencia de Giovanni Marrosu, a través de las vías interpuestas por la jurisdicción inmobiliaria a los fines de salvaguardar su derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los requerimientos antes descritos, las partes procedieron a depositar nuevas documentaciones, entre estas una instancia de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), mediante la cual manifestaban la imposibilidad de cumplir con lo solicitado en el oficio de subsanación antes descrito.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente en razón de que se puede comprobar la imposibilidad de los interesados de poder subsanar lo requerido por este Registro de Títulos (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de lo antes establecido, es oportuno señalar que, el señor **Giovanni Marrosu**, de nacionalidad italiana, mayor de edad, soltero, adquiere el derecho de propiedad del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, con el pasaporte núm. **YA3793647** y con el registro nacional de contribuyente (RNC) núm. 5-33-45785-8, según se visualiza en el Libro Núm. 4372, Folio Núm. 0223 en el Manual de Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE).

CONSIDERANDO: Que, en este aspecto, es preciso agregar que, en el legajo de documentos que conforman el presente expediente, se encuentra depositada la copia del pasaporte Núm. **YA3793647** correspondiente al señor **Giovanni Marrosu**, documento de identidad con el que el titular registral adquirió el derecho de propiedad, además de que, dicho documento se encontraba vigente al momento de la firma de la transferencia por venta

que nos ocupa, verificándose, en consecuencia, la correcta aplicación del criterio de especialidad, establecido en el principio II de la ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con relación al sujeto del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, el señor **Giovanni Marrosu** otorgó su consentimiento para la transferencia del inmueble descrito como: “*Unidad Funcional Núm. 103, identificada como 400462532894: 103, del condominio **Vivienda Familiar (Residencial Paredes)**, con una extensión superficial de 121.16 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100330433*”, mediante la autorizaron dada al señor **Fabio Signorelli**, a través del poder Núm. 1806/2022 de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Doctor Manlio Pitzorno, notario en Sassari y el poder de representación de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizadas las firmas por el Dr. Félix Leonel Martínez Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 6122.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, esta Dirección Nacional estima pertinente resaltar que, el artículo 54 literal “i” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que entre las facultades de la función calificadora comprende: “*Citar o contactar, de manera excepcional y si lo considera pertinente, ya sea de forma presencial o por medios telemáticos, al o a los solicitantes, propietarios o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubiere, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el cual hubiere alguna duda respecto de su contenido*” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, analizada la disposición antes citada, es preciso destacar que, esta Dirección Nacional es de criterio que, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, siempre que en el expediente se pueda aplicar adecuadamente los principios registrales y el principio de legalidad de la documentación.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, ante la imposibilidad de la comparecencia del señor **Giovanni Marrosu**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución Núm. DNRT-R-2019-00121, estableció que: “*...nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar (...)*”².

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, es importante indicar que, el acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta fue legalizado por el Dr. Ramón Sena Reyes, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2231, quien, por el hecho de ser notario público, a raíz de las disposiciones del artículo 16, párrafo II, de la Ley No. 140-15, sobre Notariado, es un oficial público, que puede dar carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece que: “*la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se*

² Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

expresa. *Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de Transferencia por Venta, constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3 numeral 6, de la citada ley, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“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, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe** y **Eficacia**, señalados en los párrafos anteriores, 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 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”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 24 numeral 91, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 14 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** el Recurso Jerárquico, incoado por la entidad **Grupo Cores Caribenhas 2, S.R.L.**, en contra del oficio Núm. ORH-00000115842, de fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al

expediente registral Núm. 0322024432448; y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha tres (03) del mes de junio del año veinticuatro (2024), a las 12:09:03 p.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 02 del mes de noviembre del año 2022, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Sena Reyes, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2231; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 103, identificada como 400462532894: 103, del condominio Vivienda Familiar (Residencial Paredes), con una extensión superficial de 121.16 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100330433*”, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Giovanni Marrosu**;
- ii. Emitir el original y el duplicado del certificado de título, en favor de **Grupo Cores Caribenhas 2, S.R.L.**, titular del RNC Núm. 1-32-62062-3, Registro Mercantil Núm. 25798PP, debidamente representada por el señor **Jeffrey Correa Balbuena**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1926884-5; y,
- iii. Practicar el asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/jaql