

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00161

FECHA

12-11-2024

NÚM. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-2466

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de noviembre 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 veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Elauterio Antonio Polanco Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0464934-2 y **Josefina Tavares de Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0264018-6, casados entre sí; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial a la **Lcda. María Cristina Ogando Feliz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 012-0122454-8, con estudio profesional abierto en la calle Elvira Mendoza Núm. 251, Zona Universitaria, Distrito Nacional. Teléfono: 809-688-7656.

En contra del oficio Núm. O.R. 239024, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral Núm. 3642434921.

VISTO: El expediente registral Núm. 3642424085, inscrito en fecha ocho (08) del mes de julio del año veinticuatro (2024), a las 09:20:05 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 07 del mes de marzo del año 2024, suscrito entre los señores **José Ramón Ventura Abreu** y **Reina Almonte Dilone de Ventura**, en calidad de vendedores; los señores **Elauterio Antonio Polanco Collado** y **Josefina Tavares de Polanco**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lcdo. Mario Mateo Encarnación, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3459; con relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 20, Manzana Núm. 594, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 259.24 metros cuadrados, ubicado en el Distrito*”

Nacional, identificado con la matrícula Núm. 3000723392”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio Núm. O.R. 236725, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 3642434921, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a la 10:20:38 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado Oficio Núm. O.R. 236725, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 1018-2024, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Yoel Rafael Mercado R., alguacil de Estrados de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **José Ramón Ventura Abreu y Reina Almonte Dilone de Ventura**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 20, Manzana Núm. 594, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 259.24 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 3000723392*”.

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. O.R. 239024, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral Núm. 3642434921; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 20, Manzana Núm. 594, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 259.24 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 3000723392*”, propiedad de los señores **José Ramón Ventura Abreu y Reyna Almonte**.

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 dos (02) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintidós (22) del mes de octubre 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) los señores **José Ramón Ventura Abreu** y **Reina Almonte Dilone de Ventura**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa; ii) los señores **Elauterio Antonio Polanco Collado** y **Josefina Tavares de Polanco**, en calidad de compradores y partes recurrentes del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **José Ramón Ventura Abreu** y **Reina Almonte Dilone de Ventura**, mediante el citado acto alguacil Núm. 1018-2024, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), depositado ante esta dirección nacional en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichas partes no han 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 de Santiago de los Caballeros, procuraba la Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio Núm. O.R. 236725, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** que, dicho oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

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, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros emitió un oficio de corrección, a los fines de que fueran aportados los poderes de representación de las señoras **Reina Almonte Dilone de Ventura** y **Josefina Tavares de Polanco**; **ii)** que, la parte interesada procedió a depositar

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

el poder de representación de fecha 27 del mes de julio del año 2023 y poder de representación de fecha 27 del mes de agosto del año 2023, con el objetivo de subsanar la irregularidad planteada por el Registro de Títulos, sin embargo, dicho órgano registral procedió a rechazar el expediente, en virtud de que uno de los poderes fue realizado posterior al acto de venta, documento base de la actuación registral; **iii)** que, la calidad el señor **Elautario Antonio Polanco Collado**, para adquirir bienes inmuebles en nombre del mismo y su esposa, o de **Josefina Tavares de Polanco**, a nombre de la misma y su esposo, viene dado por el hecho de ser esposos, lo cual debería ser suficiente con la presentación del acta de matrimonio que avale dicha calidad; **iv)** que, las partes cumplieron con todo lo solicitado por este Registro de Títulos, además de que, se encuentran depositados todos los documentos necesarios para que proceda la transferencia por venta; **v)** 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, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros calificó de manera negativa la rogación original debido a que: *“(…) a la fecha del contrato de venta el Sr. Elauterio Antonio Polanco Collado no tenía la calidad para firmar en representación de la Sra. Josefina Tavares de Polanco, por lo que procede el rechazo del presente expediente, en virtud de lo establecido en el artículo 64, literal c de la Resolución 788-2022 (…)”*.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que mediante acto bajo firma privada de fecha 27 del mes de agosto del año 2024, legalizadas las firmas por el Lcdo. Sixto de Jesús Zapata Toribio, notario público de los del número del municipio de Santiago, con matrícula Núm. 5128, la señora **Josefina Tavares de Polanco otorga poder** al señor **Elautario Antonio Polanco Collado**, para que el mismo pueda en nombre de la indicada señora, adquirir el inmueble identificado como: *“Solar Núm. 20, Manzana Núm. 594, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 259.24 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 3000723392”*.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es preciso establecer que, según se observa en el acta de matrimonio Núm. 00013, Libro Núm. 00097, Folio Núm. 0013, los señores **Elautario Antonio Polanco Collado y Josefina Tavares** contrajeron nupcias en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año mil novecientos ochenta y siete (1987), y no se observa cláusula sobre régimen matrimonial especial, por lo que se deduce que entre los mismos existe el régimen de la comunidad de bienes, por lo tanto, en este contexto, de conformidad con lo que establece el artículo 1404 del Código Civil dominicano, los bienes adquiridos dentro del matrimonio son comunes a ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, es importante señalar que, la irregularidad insubsanable planteada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, no impide la ejecución de la actuación registral que nos ocupa, dado que conforme la técnica registral aplicable en el caso de los nuevos titulares casados entre sí, el derecho de Propiedad corresponde ser asentado a favor de ambos esposos, en virtud del régimen matrimonial de comunidad de bienes que los rige.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, conviene indicar que, en el acto bajo firma privada de fecha 07 del mes de marzo del año 2024, los señores **Elautario Antonio Polanco Collado** y **Josefina Tavarez** declaran estar “casados entre sí”, por tanto, indistintamente la existencia del poder de representación de fecha 27 del mes de agosto del año 2024, otorgado por la referida señora, conforme la técnica registral antes explicada, el Derecho de Propiedad del inmueble que nos ocupa, sería registrado a favor de ambos señores, estableciendo, en consecuencia, el estado civil declarado por los mismos.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es preciso agregar que, los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original quedaron esclarecidos, además de validarse que, para el conocimiento de la solicitud de Transferencia por Venta, constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata, incluyendo la Resolución núm. 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*” (Resaltado y subrayado nuestro).

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 Santiago de los Caballeros; 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 Santiago de los Caballeros, 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; 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, incoado por los señores **Elauterio Antonio Polanco Collado** y **Josefina Tavares de Polanco**, en contra del oficio Núm. O.R. 239024, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral Núm. 3642434921; y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha ocho (08) del mes de julio del año veinticuatro (2024), a las 09:20:05 a.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 07 del mes de marzo del año 2024, suscrito entre los señores **José Ramón Ventura Abreu** y **Reina Almonte Dilone de Ventura**, en calidad de vendedores; los señores **Elauterio Antonio Polanco Collado** y **Josefina Tavares de Polanco**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lcdo. Mario Mateo Encarnación, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3459; con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 20, Manzana Núm. 594, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 259.24 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 3000723392”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **José Ramón Ventura Abreu y Reyna Almonte**;
- ii. Emitir el original y el duplicado del certificado de título, en favor de **Elauterio Antonio Polanco Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0464934-2 y **Josefina Tavares de Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0264018-6, casados entre sí; 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 de Santiago de los Caballeros, 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