

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00162

FECHA
14-11-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2420

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) 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 catorce (14) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Beatriz de Oleo Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1932356-6, domiciliada en la calle Osvaldo Bacil Núm. 17, sector María Auxiliadora, Distrito Nacional, representada por sus abogados Licdos. Leonardo Marte Abreu y Dulce Beatriz Belliard Montero, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núms. 001-1069797-6 y 001-1116222-8, con estudio profesional abierto en la calle Fantino Falco, esquina, avenida Tiradentes, Núm. 47, Condominio Plaza Naco, Tercer Nivel Local Núm. 309, Ensanche Naco, Distrito Nacional. Teléfono: 829-781-0368. Correo: leonardomarte12@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000117065, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024463920.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024463920, (expediente primigenio Núm. 0322024026482) inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año veinticuatro (2024), a las 10:40:35 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre la señora **Pura Concepción Contreras Santana**, representada por **Rafel Augusto Arias Roman**, en calidad de vendedora, y la señora **Beatriz de Oleo Sánchez**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Amable Núñez Vargas, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm.

3454; con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 121.59 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 207-B-1-REF-109-G, del Distrito Catastral Núm. 05, ubicado en el Distrito Nacional*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 1576/2024, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Denny Sánchez Matos, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor Edgar Arias, quien declaró ser hijo de la señora **Pura Concepción Contreras Santana**, titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 121.59 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 207-B-1-REF-109-G, del Distrito Catastral Núm. 05, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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-00000117065, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024463920; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 121.59 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 207-B-1-REF-109-G, del Distrito Catastral Núm. 05, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de la señora **Pura Concepción Contreras Santana**.

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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso

jerárquico el día diez (14) del mes de octubre 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 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) la señora **Pura Concepción Contreras Santana**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa; ii) la señora **Beatriz de Oleo Sánchez**, en calidad de comprador y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado Edgar Arias, quien declaró ser hijo de la señora **Pura Concepción Contreras Santana**, titular registral, mediante el citado acto de alguacil Núm. 1576/2024, de fecha diecisiete (17) 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, 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 **Beatriz de Oleo Sánchez**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000117065, de fecha nueve (09) del mes de septiembre 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 25 de febrero del año 2020, la señora **Pura Concepción Contreras Santana** transfiere a la señora **Beatriz de Oleo**

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).

Sánchez, el inmueble de referencia; **ii)** que, la señora **Pura Concepción Contreras Santana**, mediante poder consular de fecha 08 de enero del 2020 autorizó al señor **Rafael Augusto Arias Roman**, para que la representara en la transferencia descrita anteriormente **iii)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió un oficio de subsanación a los fines de que compareciera la señora **Pura Concepción Contreras Santana** y sea ratificada la venta; **iv)** que, la parte interesada se encuentra imposibilitada de cumplir con los requerimientos que ha realizado el referido órgano registral, puesto no se tiene contacto con la vendedora y la misma reside en los Estados Unidos; **v)** Que, el citado poder consular fue apostillado como corresponde y la vicecónsul Ramona Abreu, quién es que legaliza las firmas, tenía función de oficial público y puede dar autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante ella; **vi)** que en virtud de dichas ponderaciones, se acoja el presente recurso jerárquico, que se revoque el oficio Núm. ORH-00000117065, de fecha 09 de septiembre del año 2024 y se ordene el Registro de Títulos del Distrito Nacional, ejecutar la transferencia rogada a favor de **Beatriz de Oleo Sánchez**.

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 quince (15) del mes febrero del año dos mil dos mil veinticuatro (2024), a los fines de solicitar la comparecencia virtual o física de la señora **Pura Concepción Contreras Santana** (vendedora), con la finalidad de que ratifiquen la rogación de transferencia.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los requerimientos antes descritos, la parte interesada procedió a depositar la instancia de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), mediante la cual manifestaban la imposibilidad de cumplir con lo solicitado, dado que la señora ha vivido en el extranjero por más de 70 años, además de que la misma tiene una edad avanzada; sólo es movida en caso de emergencia médica, y no le han permitido realizar la videollamada con la compradora.

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: “(...) *no se puede ratificar el contrato de venta de fecha 25 de febrero de 2020, por parte de la vendedora PURA CONCEPCION CONTREREAS SANTANA (vendedora) (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, la señora **Pura Concepción Contreras Santana** otorgó su consentimiento para la transferencia del inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 121.59 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 207-B-1-REF-109-G, del Distrito Catastral Núm. 05, ubicado en el Distrito Nacional*”, mediante la autorizaron dada al señor **Rafael Augusto Arias Román**, a través del poder consular Núm. 21/2020 de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), instrumentado por Ramona Abreu, Vicecónsul de la República Dominicana en New York, Estado Unidos de América, actuando en funciones de notario público.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo planteado, 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 expuesta, es preciso destacar que, contrario a lo planteado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada. En ese sentido, ante la imposibilidad relacionada a la comparecencia de la señora **Pura Concepción Contreras Santana**, 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, el artículo Núm. 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 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, en otro orden de ideas, luego de verificados los asientos registrales en nuestros sistemas originales con relación al inmueble que nos ocupa, esta Dirección Nacional se ha percatado que, la señora **Pura Concepción Contreras Santana**, adquirió su derecho de propiedad ostentando la Cédula de Identidad Personal (Cedula Vieja) núm. **156420, Serie 1ra**, sin embargo, en el documento que sirve de base a la actuación registral que nos ocupa, se hace constar únicamente, la numeración actual de su cédula de identidad y electoral núm. **402-4861324-8**; no pudiendo visualizarse al dorso de la copia fotostática depositada de esta última, el número de la cédula anterior o vieja; dificultando la correcta identificación del sujeto registral en la presente actuación.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo sentido, si bien, entre las documentaciones que componen el presente expediente registral, figura depositada la certificación Núm. 348, de fecha 03 de abril del año 2023, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, es importante resaltar que, ésta solo certifica que el indicado número la Cédula Vieja (156420, Serie 1ra.), corresponde a la señora **Pura Concepción Contreras Santana**, no estableciendo un vínculo con la numeración actual, por lo que no es posible identificar que se trata de la misma persona.

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

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso destacar que la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, establece en su artículo 8, párrafo I, que: “En los casos de que haya adquirido con una cédula de identidad personal (cédula anterior o vieja), y no se visualice al dorso del documento de identidad actual, se debe anexar una certificación emitida por la Junta Central Electoral, en la que se establezca su número de cédula actual y anterior”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos, consistentes en que los documentos que comprenden la actuación registral no permiten la adecuada aplicación del principio de especialidad.

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 8 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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por Beatriz de Oleo Sánchez, contra el oficio Núm. ORH-00000117065, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024463920; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el 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