

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00165

FECHA
15-11-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2459

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) 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 veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor Enmanuel Valentín Montero Jáquez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2257017-4, domiciliado en la calle Mozabella casa Núm. 57, Manzano, Distrito Nacional, Republica Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Lcda. Yerlin N. Villabrille Suero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2188930-2, con estudio profesional abierto en la Ave. Bolivar esq. Leopoldo Navarro Núm. 357, Edif. Centro Médico Gazcue, Suite 219, del Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000119164, de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024518385.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024518385, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año veinticuatro (2024), a las 03:50:04 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 25 del mes de mayo del año 2023, suscrito entre los señores **Antonio Lantigua y Charo Belliard Cabrera**, en calidad de vendedores, y el señor **Enmanuel Valentín Montero Jáquez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lcdo. Aquilino Medina, notario público de los del número de los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, con matrícula Núm. 7825; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 309478057721, con una extensión superficial de 146.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100268536”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 01061-2024, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Anisete Dipre Araujo, Alguacil Ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia, del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Charo Belliard Cabrera y Antonio Lantigua** en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 309478057721, con una extensión superficial de 146.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100268536”*.

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-00000119164, de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024518385; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 309478057721, con una extensión superficial de 146.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100268536”*, propiedad de los señores **Antonio Lantigua y Charo Belliard Cabrera**.

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 ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) 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.

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

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 **Antonio Lantigua y Charo Belliard Cabrera**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa; ii) el señor **Enmanuel Valentín Montero Jáquez**, en calidad de comprador y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Antonio Lantigua y Charo Belliard Cabrera**, en calidad de titulares registrales, mediante el citado acto de alguacil Núm. 01061-2024, 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, 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 **Enmanuel Valentín Montero Jáquez**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-0000119164, de fecha ocho (08) del mes de octubre 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 del mes de mayo del año 2023, los señores **Antonio Lantigua y Charo Belliard Cabrera** transfieren a **Enmanuel Valentín Montero**, el inmueble de referencia; **ii)** que, en fecha 06 de junio del año 2024, fue solicitada la comparecencia de los señores **Antonio Lantigua y Charo Belliard**, ante el registro de títulos; **iii)** que, el señor Antonio Lantigua dio cumplimiento a la comparecencia solicita por este Registro de Títulos, sin embargo la señora **Charo Belliard** no dio cumplimiento en ese momento a la comparecencia en cuestión, por lo que fue reiterada en fechas 9 de julio del año 2024 y en fecha 09 de agosto del año 2024; **iv)** que, se procedió a notificar mediante acto núm. 0820-2024, de fecha 3 de septiembre del 2024, para que en un plazo de 15 días hábiles compareciera ante el Registro de Títulos; **v)** que, en fecha 8 de octubre del año 2024, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, procedió a emitir un oficio rechazando la solicitud de la transferencia, debido a que la señora **Charo**

Belliard no haber comparecido ante dicho Registro de Títulos del Distrito Nacional; **vi**) que, el señor Enmanuel Montero, se ha visto lesionado ante esta negativa, no puede estar obligado a la imposible debido a que una de las partes vendedoras no ha obtemperado a los oficios del Registro de Títulos del Distrito Nacional; **vii**) que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, en ese sentido, sea ejecutada la transferencia, debido a que nadie está obligado a lo imposible y la venta ha sido perfectamente configurada.

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 tres oficios de subsanación a los fines de solicitar la comparecencia de los señores **Antonio Lantigua y Charo Belliard Cabrera**, en las siguientes fechas: 1- en fecha seis (06) del mes junio del año dos mil dos mil veinticuatro (2024); 2- en fecha nueve (09) del mes julio del año dos mil dos mil veinticuatro (2024); 3- en fecha dos (02) del mes agosto del año dos mil dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los requerimientos antes descritos, el señor **Antonio Lantigua** compareció en fecha 4 de julio del año 2024, por ante la registradora de títulos del Distrito Nacional conforme se evidencia en el formulario de comparecencia presencial, y procedió con el depósito del acto Núm. 0820-2024, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Ministerial Anisete Dipre Araujo, alguacil Ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en la cual se notifica la solicitud de comparecencia ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a la señora **Charo Belliard Cabrera**, mediante el cual la cita y emplaza para que comparezca como fuere de derecho en un plazo de quince (15) días francos, ya sea de manera virtual o presencial ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para dar cumplimiento con lo solicitado mediante oficio de fecha 2 de agosto del año 2024; sin embargo, la misma no obtemperó a dicho requerimiento.

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 la señora Charo Belliard Cabrera, no ha comparecido ante este Registro de Títulos, no obstante los oficios de subsanación emitidos en fecha 06 de junio, 09 de junio y 02 de agosto del 2024, por este Registro de Títulos, siendo esta la conyugue del también vendedor, señor Antonio Lantigua, quienes transfieren en conjunto mediante contrato de venta suscrito el 25 de mayo del año 2023, toda vez que no se ha justificado el motivo de la incomparecencia y no ha sido posible corroborar su consentimiento”*.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de lo antes establecido, es oportuno señalar que, el señor **Antonio Lantigua**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0780441-1, adquiere el derecho de propiedad del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, casado con la señora **Charo Belliard Cabrera**, portadora de la cédula de identidad núm. 001-0780062-5, según se visualiza en el Libro Núm. 3723, Folio Núm. 27, hoja 056.

CONSIDERANDO: Que, conforme se evidencia en el contrato de venta de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), la señora **Charo Belliard Cabrera**, otorgó su consentimiento para la transferencia del inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 309478057721, con una extensión superficial de 146.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100268536”*,

legalizadas las firmas por el Lcdo. Aquilino Medina, notario público de los del número del municipio de los Alcarrizos, provincia de Santo Domingo, con matrícula Núm. 7825, quien afirma, fueron puestas en su presencia, libre y voluntariamente.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, 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, su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada. Que, en ese sentido, ante la imposibilidad de la comparecencia de la señora **Charo Belliard Cabrera**, 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 contenido de transferencia por venta fue legalizado por el Lcdo. Aquilino Medina, notario público de los del número para el municipio de los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, con matrícula Núm. 7825, 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 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

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

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 el señor **Enmanuel Valentín Montero Jáquez**, en contra del oficio Núm. ORH-0000119164, de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024518385; 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 diecisiete (17) del mes de mayo del año veinticuatro (2024), a las 03:50:04 p.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 25 del mes de mayo del año 2023, legalizadas las firmas por el Lcdo. Aquilino Medina, notario público de los del número del municipio de los Alcarrizos, provincia de Santo Domingo, con matrícula Núm. 7825; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 309478057721, con una extensión superficial de 146.07 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100268536”*, y en consecuencia:

- i.** Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Antonio Lantigua y Charo Belliard Cabrera**;
- ii.** Emitir el original y el duplicado del certificado de título, en favor de **Enmanuel Valentín Montero Jáquez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2257017-4; 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/gmgj