

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00168

FECHA
18-11-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2339

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) 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 treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Jesús Francisco Guerrero**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0056643-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Ysax Sánchez Díaz**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-023581-0, abogado de los Tribunales de la Republica Dominicana, con estudio profesional abierto en la Av. Italia #18 esquina Correa y Cidron, Segundo Nivel Local 9-B, sector Honduras, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Teléfonos: 809-532-8620 y 809-844-1474, correo: sanchez.s.abogados@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000117285, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024387353.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024312299, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024) a las 1:42:23p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por venta, en virtud de: **a)** Acto bajo firma privada de fecha 11 de enero del año 2024, legalizado por la Dra. Daniela Zapata Valenzuela; **b)** proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000111815, de fecha veintiuno (21) de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 0322024387353, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:37:33 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-0000117285, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 637/2024, de fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Santiago Ogando Segura, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por el cual se notificó el recurso jerárquico al señor **Santiago Rosario Ureña**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 1-B, Segunda Planta, con una extensión superficial de 194.50 metros, registrado en la Parcela Núm., 94-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, del 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 núm. ORH-0000117285, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024387353; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 1-B, Segunda Planta, con una extensión superficial de 194.50 metros, registrado en la Parcela Núm., 94-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, del Distrito Nacional”*.

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 doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición

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

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 **Jesús Francisco Guerrero**, en calidad de parte recurrente y comprador de la acción que se pretende; ii) el señor **Santiago Rosario Ureña**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Santiago Rosario Ureña**, en calidad de titular registral del inmueble, a través del acto de alguacil Núm. 637/2024, de fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Santiago Ogando Segura, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha primero (01) 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, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, se trata de una solicitud de reconsideración jerárquica sobre la decisión de rechazo, interpuesta por el registrador de títulos del Distrito Nacional en fecha 16 de mayo del año 2024, con relación a una transferencia de certificado de títulos, a razón del contrato suscrito entre: **Santiago Rosario Ureña** (vendedor) y Jesús Francisco Ureña (comprador); **ii)** que, al encontrarse el comprador desposeído de la garantía y tutela judicial, procedimos a formalizar una reconsideración sobre el oficio de rechazo, obteniendo como respuesta una negación a la misma, sin causa fundamentada en derecho, ni avaladas por los reglamentos que rigen la materia; **iii)** que, el mismo fue rechazado en atención de que fuera tomada la comparecencia del titular registral, comprobando supuestamente que el señor **Santiago Rosario Ureña** (vendedor) se encontraba afectado por la terrible enfermedad denominada Alzheimer y que por tal el mismo se encontraba en incapacidad de disponer del presente inmueble; **iv)** que, sobre el señor Santiago Rosario Ureña no se conoce determinación alguna legal, que lo haya declarado Interdicto ni Incapaz, para tomar sus propias decisiones, tal como lo ha establecido el Registro de Títulos; **v)** que, por todo lo antes expuesto, sea acogido el presente recurso jerárquico, para que sea aplicado la ley y las normas de registro inmobiliario ordenando de tal manera la transferencia del inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 1-B, Segunda Planta, con una extensión superficial de 194.50 metros, registrado en la Parcela Núm., 94-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, del Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio núm. ORH-00000111815, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “(...) *mediante la comparecencia tomada en fecha 14/06/2024, toda vez que comprobado que el señor Santiago Rosario Ureña (vendedor) se encuentra incapacitado de disponer del presente inmueble, toda vez que padece de la denominada en enfermedad de Alzheimer, situación que nos impide aplicar el principio de especialidad en cuanto al sujeto(...) Rechazar el presente expediente según lo establecido en el cuerpo del oficio*”.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. ORH-00000111815, teniendo como resultado: (...) *“Rechazar el presente expediente (...) en atención, a la incapacidad para disponer que presenta el titular registral, por lo que el Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de proceder con la rogación solicitada”*. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, conforme a nuestros originales, el señor **Santiago Rosario Ureña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 53071, serie 1ra., adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 1-B, Segunda Planta, con una extensión superficial de 194.50 metros, registrado en la Parcela Núm., 94-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, del Distrito Nacional”*, mediante acto bajo firma privada de fecha 27 de mayo del año 1993, emitida por la Dra. Alejandrina de la Rosa M., inscrito en fecha 15 de noviembre del año 1993, a las 12:00:00 p.m. publicitado bajo el Libro núm. 1029, Folio núm. 212, Hoja núm. 343 y 344, de los libros de títulos de este Registro de Título.

CONSIDERANDO: Que, en fecha 11 del mes de enero del año 2024, el señor **Santiago Rosario Ureña**, suscribió un acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta, en favor del señor **Jesús Francisco Guerrero**, legalizada la firma por la Dra. Daniela Zapata Valenzuela, notario público del Distrito Nacional, matrícula núm. 4463, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 1-B, Segunda Planta, con una extensión superficial de 194.50 metros, registrado en la Parcela Núm., 94-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, del Distrito Nacional”*, la cual fue objeto de rechazo por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en atención a que el vendedor padece la enfermedad de Alzheimer.

CONSIDERANDO: Que, la razón del referido oficio de rechazo es que en fecha 14 de junio del año 2024, fue tomada la comparecencia del señor **Santiago Rosario Ureña**, en la que se hizo constar lo siguiente: *“el señor Santiago no pudo ratificar la condición debido a que no tiene capacidad ya que sufre de alzhéimer desde hace 6 años según nos dijo la señora Bernarda (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, con respecto a lo que señala el Registro de Títulos en la comparecencia tomada al señor **Santiago Rosario Ureña**, en relación a que padece la enfermedad de Alzheimer, es importante resaltar que la enfermedad en sí, no lo declara una persona incapaz, a menos que haya sido declarado interdicto por

sentencia del Tribunal correspondiente, situación que no ocurre en el presente caso, puesto que en el legajo de documentos que componen la presente actuación registral no se encuentra aportada dicha decisión.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido se refiere el Código de Procedimiento Civil dominicano en el artículo 890, al indicar el proceso para declarar una persona en interdicción, destacando que: “En todo procedimiento de interdicción, los hechos de imbecilidad, demencia o furor se enunciarán en la instancia presentada al presidente del tribunal, acompañando los documentos justificativos, indicando los testigos”. Asimismo, del análisis armonizado de los artículos 890 del Código de Procedimiento Civil y 492 del Código Civil Dominicano, se determina que las demandas de interdicción se interponen ante el tribunal de primera instancia competente.

CONSIDERANDO: Que, figura depositado en el expediente, un certificado médico emitido en fecha 22 de julio del año 2024, por el Dr. Francisco Pimentel, medico neurólogo exequátur 411-88, en la cual certifica, en relación a la salud mental del señor **Santiago Rosario Ureña**, lo siguiente: *“sus funciones mentales están estables a pesar de la edad.”*

CONSIDERANDO: Que, de igual manera y en consonancia con lo anterior, es importante indicar que, el acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta fue legalizado por la Dra. Daniela Zapata Valenzuela, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4463, 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 no figura en el expediente documentación que acredite que, a la fecha de la suscripción del contrato de venta, el señor **Santiago Rosario Ureña** se encontraba en alguna condición de incapacidad por efecto de interdicción. En ese sentido, la situación expuesta por sus familiares sobre su posible enfermedad, en la comparecencia acogida por el Registro de Títulos no es suficiente para acreditar dicha incapacidad.

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, 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*”.

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 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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 174, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 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, interpuesto por el señor **Jesús Francisco Guerrero**, en contra del oficio Núm. ORH-0000017285, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024387353; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, 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 en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a la 01:42:23 p.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Compraventa, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 1-B, Segunda Planta, con una extensión superficial de 194.50 metros, registrado en la Parcela Núm., 94-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, del Distrito Nacional*” y, en consecuencia:

- i.** Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Santiago Rosario Ureña**;

- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Jesús Francisco Guerrero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0056643-0, soltero. El derecho fue adquirido al señor **Santiago Rosario Ureña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 53071, serie 1ra.
- iii. El derecho tiene su origen en **Venta**, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por la Dra. Daniela Zapata Valenzuela, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 4463;
- iv. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en 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/gmj