

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00174

FECHA
29-11-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2557

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 primero (1.º) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por **Yanet de la Rosa Guerrero**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral Núm. 001-0925632-1, con domicilio y residencia en la calle Leonor Feltz, Edificio XI, Melannie Michaelle I, piso 2, apartamento 2-A, sector Mirador Sur, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, actuando por sí y en representación de **Francisco Manuel Medina Pérez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0626616-6, y **Michele P.J. Darmony**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1858115-6.

En contra del oficio Núm. ORH-0000120029, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024531357.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024481201, inscrito en fecha doce (12) del mes de septiembre del año veinticuatro (2024), a las 12:59:4 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta y Partición Civil, en virtud de los siguientes documentos: 1) acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil nueve (2009), suscrito entre la entidad Inversiones Montallery, S. A., representado por la señora **Michele Paula Jeanne Darmont** en calidad de vendedora, los señores **Francisco Manuel Medina y Yanet de la Rosa Guerrero**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por la Dra. Mary Carmen Arias Ubeda, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 6247; 2) Sentencia Civil Núm. 533-2022-SADM-01963, de fecha doce (12) del mes octubre del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Octava Sala para Asuntos de Familia de la Cámara

Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. A-2, identificada como 309389772049: A-2, del condominio residencial Melanie Michelle I, con una extensión superficial de 204.99 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100051045*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 367-2024, de fecha primero (1.º) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ángel Manuel Cruz Reyes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Francisco Manuel Medina Pérez**, en calidad de comprador.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. A-2, identificada como 309389772049: A-2, del condominio residencial Melanie Michelle I, con una extensión superficial de 204.99 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100051045*”.

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-0000120029, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024531357; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta y Partición Civil, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. A-2, identificada como 309389772049: A-2, del condominio residencial Melanie Michelle I, con una extensión superficial de 204.99 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100051045*”, propiedad de la entidad Inversiones Montallery, S. A..

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 establecer 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 veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha primero (1.º) del mes de noviembre 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) **Inversiones Montallery, S. A.**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa; ii) **Francisco Manuel Medina y Yanet de la Rosa Guerrero**, en calidad de compradores y parte recurrente del presente recurso jerárquico, esta última actuando en representación de los dos primeros.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Francisco Manuel Medina**, en calidad de comprador, mediante el citado acto de alguacil Núm. 367-2024, de fecha primero (1.º) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), depositado ante esta dirección nacional en fecha primero (1.º) del mes de noviembre 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 y Partición Civil del inmueble que nos ocupa, en favor de **Yanet de la Rosa Guerrero**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-0000120029, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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

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, mediante oficio de rechazo emitido en fecha 21 de octubre del 2024, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó el expediente registral Núm. 0322024531357, contentivo de transferencia inmobiliaria y homologación de acuerdo de partición de bienes de la comunidad entre los señores Francisco Manuel Medina y Yanet de la Rosa Guerrero ; **ii)**, Que, en virtud de que el oficio emitido es desfavorable para mis intereses, interponemos recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos; **iii)** Que, por lo tanto, respetuosamente, solicito a usted que tenga a bien admitir este recurso, y en consecuencia, revoque o modifique la resolución impugnada, dictando en su lugar una decisión justa y de conformidad con los derechos que nos asisten.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis y valoración 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 primero (1.º) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a los fines de solicitar lo siguiente: 1) el depósito de la copia de cédula actualizada del señor Francisco Manuel Medina Perez en calidad de comprador; 2) la comparecencia de la señora Michelle Paula Jeanne Darmont, en representación de la compañía Inversiones Montallery, S. A.

CONSIDERANDO: Que, producto de la solicitud realizada, las partes procedieron a subsanar el expediente con el depósito de nuevas documentaciones, entre estas una instancia de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante la cual manifestaban la imposibilidad de cumplir con la solicitud de comparecencia.

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 a presente solicitud de transferencia en atención de que las partes no pueden cumplir con la comparecencia de la señora Michelle Paula Jeanne Darmont, la cual es necesaria para darle cumplimiento a la rogación; y la documentación depositada no cumple con las condiciones establecidas en la Resolución 788-22”*.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, conforme se evidencia en el contrato de venta de fecha 13 del mes de marzo del año 2009, la señora **Michelle Paula Jeanne Darmont**, en su calidad de representante de la entidad **Inversiones Montallery, S. A.**, titular registral y vendedora del inmueble objeto de la presente, otorgó su consentimiento en el acto de venta que sustenta la transferencia del inmueble descrito como *“Unidad Funcional Núm. A-2, identificada como 309389772049: A-2, del condominio residencial **Melanie Michelle I**, con una extensión superficial de 204.99 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100051045”*, en virtud de la autorización dada a través de Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada por la compañía **Inversiones Montallery, S. A.**, en fecha quince (15) de mes de diciembre del año dos mil ocho (2008), la cual consta debidamente certificada por autoridad competente (Cámara de Comercio y Producción correspondiente).

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, se hizo constar en la calificación negativa que la copia de cédula de la señora **Michelle Paula Jeanne Darmont**, se encuentra vencida. Sin embargo, si bien constaba en el plástico que vencía en el 2007, se puede verificar que el acto de venta fue suscrito en el año 2009, siendo el plástico aportado el documento de identidad válido a la fecha de la suscripción del contrato (plástico amarillo).

CONSIDERANDO: Que, en este aspecto, es preciso 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, se estima pertinente 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 de la señora **Michelle Paula Jeanne Darmont**, en su calidad de representante de la entidad Inversiones Montallery, S. A., 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 preciso agregar que, el acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta fue legalizado por la Dra. Mary Carmen Arias Ubeda, notario público de los del número del Distrito Nacional, 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, al respecto, 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).

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

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de Transferencia por Venta en virtud del acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de marzo del año 2009, y la solicitud de ejecución de Partición Civil, en virtud de la Sentencia Civil Núm. 533-2022-SADM-01963, de fecha 12 del mes octubre del año 2022, constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-0001, 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 **Yanet de la Rosa Guerrero**, en contra del oficio Núm. ORH-0000120029, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024531357; 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 doce (12) del mes de septiembre del año veinticuatro (2024), a las 12:59:4 p.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Venta y Partición Civil, en virtud de los documentos siguientes: 1) acto bajo firma privada, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil nueve (2009), legalizadas las firmas por la Dra. Mary Carmen Arias Ubeda, notario público de los del número del Distrito Nacional; 2) Sentencia Civil Núm. 533-2022-SADM-01963, de fecha doce (12) del mes octubre del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Octava Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. A-2, identificada como 309389772049: A-2, del condominio residencial Melanie Michelle I, con una extensión superficial de 204.99 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100051045*”, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Inversiones Montallery, S. A.**;
- ii. Emitir el original del certificado de título, en favor de **Francisco Manuel Medina** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0626616-6, e **Yanet de la Rosa Guerrero**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cedula de identidad y electoral Núm. 001-0925632-1;
- iii. Emitir el original y el duplicado del certificado de título, en favor de **Yanet de la Rosa Guerrero**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral Núm. 001-0925632-1; y,
- iv. 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/yga