

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00175

FECHA
12-12-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2562

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de diciembre 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 seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor Jorge Rafael Hernández Santana, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0149867-3, Luz Aleida José Acosta de Hernández, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0779411-7, casados entre sí; Skarlynn Medrano, dominicano, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1278671-0 y Anell Hernandez José, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1369983-9; casados entre sí; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Ana Sunilda José Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1091056-9, con estudio profesional abierto en la Ave. Sarasota 58, Edificio Rosa Mar, Apto A-11, Bella Vista, Distrito Nacional, Teléfonos: 809-330-2435 y 809-535-7234, correo Zunilda.josemartinez@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000120116, de fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024522617.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024522617, inscrito en fecha quince (15) del mes de julio del año veinticuatro (2024), a las 10:18:23 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 17 de mayo del año 2024, suscrito entre los señores **Jorge Rafael Hernández Santana y Luz Aleida José Acosta de Hernández**, en calidad de vendedores, y los señores **Skarlynn Medrano Carvajal y Anell Hernández José**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por la Lcda. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4045; con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 202, Segunda Planta,*

Edificio V, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, registrado en el ámbito de la parcela Núm. 121-A-3, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el Distrito Nacional"; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *"Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, Edificio V, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, registrado en el ámbito de la parcela Núm. 121-A-3, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada 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-00000120116, de fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024522617; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, Edificio V, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, registrado en el ámbito de la parcela Núm. 121-A-3, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el Distrito Nacional*"; propiedad del señor **Jorge Rafael Hernández**.

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 veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha seis (06) 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, en el acto administrativo impugnado figuran como partes involucradas: i) los señores **Jorge Rafael Hernández Santana y Luz Aleida José Acosta de**

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

Hernández, en calidad de recurrentes, vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa; ii) y los señores **Skarlyn Medrano Carvajal y Anell Hernández José**, en calidad de compradores y recurrentes, de la presente acción recursiva, ambos representados por la **Lcda. Ana Sunilda José Martínez**, por lo que en este caso no fue necesario depositar la notificación.

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 los señores **Skarlyn Medrano Carvajal y Anell Hernández José**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000120116, de fecha veintidós (22) 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, el presente recurso persigue la revocación del oficio de fecha 22 de octubre del año 2024; **ii)** que, no existe inconveniente para la ejecución del contrato de venta suscrito por los peticionarios con los señores Jorge Rafael Hernández Santana y Luz Aleida José Acosta, además de que compareció ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la señora Luz Aleida José Acosta, y no fue escuchada y a la vez se dispuso el cierre del caso ante la imposibilidad de la comparecencia del señor Jorge Rafael Hernández Santana, el cual está en un estado de salud delicado que le impide participar en la referida comparecencia y obligando a los exponentes a interponer la presente vía recursiva; **iii)** que, en razón de los argumentos antes expuestos tenga a bien a revocar el oficio de rechazo disponiendo de ser necesario la comparecencia de una de las personas vendedora señora Luz Aleida José Acosta de Hernández en virtud del estado de salud actual del señor Jorge Hernández Santana y consecuentemente disponer el traspaso del inmueble de la solicitud primigenia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechazar la presente actuación por venta, en atención a la condición médica del señor JORGE RAFAEL HERNANDEZ SANTANA, lo cual le ha impedido comparecer, al mismo tiempo que le resultaría imposible rectificar con su firma el acto de venta de fecha 17 de mayo del 2024 (donde se corrige el objeto de la venta), exhortando a las partes que podrán someter la presente solicitud ante el Tribunal de Jurisdicción Original territorialmente competente”*.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de lo antes establecido, es oportuno señalar que, el señor **Jorge Rafael Hernández**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 118279, serie 1ra. adquiere el derecho de propiedad del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, en virtud de acto de venta realizada en fecha 15 de junio del año 1978, inscrito en el registro de títulos en fecha 1 de abril del año 1993, según se visualiza en el Libro Núm. 1285, Folio Núm. 205, hoja 377.

CONSIDERANDO: Que, conforme se evidencia en el contrato de venta de fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), el señor **Jorge Rafael Hernandez Santana**, otorgó su consentimiento para la transferencia del inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, Edificio V, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, registrado en el ámbito de la parcela Núm. 121-A-3, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el Distrito Nacional*”, legalizadas las firmas por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4045, 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 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. Que, en ese sentido, ante la imposibilidad de la comparecencia 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 contentivo de transferencia por venta fue legalizado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4045, 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 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, 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

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

Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, en cuanto a la observación realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, con relación a la corrección de error material que consta al margen del contrato de venta de fecha 17 de mayo del año 2024, documento base de la actuación registral que nos ocupa, es importante resaltar que se trata de un error tipográfico que no impide la correcta identificación del inmueble objeto de la transferencia, ya que se evidencia que el inmueble se describe en el acto, como: “*Apartamento 202, Segunda Planta, Edificio V, con una extensión superficial de 190 mts, edificado dentro de la parcela Núm. 121-A-3, de la Manzana Núm. 2488, del Distrito Catastral Núm. 03*”; identificándose en la corrección, que la descripción de la manzana núm. 2488 fue agregada de manera errónea, pues no forma parte integral de la nomenclatura del inmueble, tal como se puede corroborar en el duplicado depositado en ocasión a la presente actuación y nuestros sistemas de registro.

CONSIDERANDO: Que, a pesar de describir una manzana que no forma parte de la descripción del inmueble, se puede verificar que la designación catastral correcta fue consignada en el acto bajo firma privada de compraventa, según se puede observar en la descripción del objeto “*Apartamento 202, Segunda Planta, Edificio V, con una extensión superficial de 190 mts, edificado dentro de la parcela parcela Núm. 121-A-3, del Distrito Catastral Núm. 03*”.

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 35 literal C, dispone que: “*Cuando el acto sea hecho bajo firma privada, los errores de forma que se cometan se corregirán al margen, debidamente firmado por la parte involucrada.*”

CONSIDERANDO: Que, siendo así, el actual Reglamento General de Registro de Títulos establece que la corrección de los actos bajo firma privada puede ser realizadas por la parte involucrada, es decir, por cualquiera de las partes involucradas en la operación que se trate. En efecto, esta Dirección Nacional es de criterio que, no es obligatorio que errores materiales como el consignado en el acto que nos ocupa, deba ser suscrito por todas las partes actuantes, como se establecía en el anterior reglamento. En ese sentido, se ha podido determinar que la corrección fue realizada por una de las partes involucradas, a los fines de excluir la descripción de la Manzana **2488**, la cual fue consignada por error; de igual forma, se ha constado que la misma fue firmada por los señores Luz Aleida Jose Acosta de Hernandez, Skarlyn Medrano Carvajal y Anell Hernandez José, quienes para los fines de la presente actuación son partes involucradas.

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 los señores **Jorge Rafael Hernandez Santana, Luz Aleida Jose Acosta de Hernandez, Skarlyn Medrano Carvajal y Anell Hernandez José** en contra del oficio Núm. ORH-00000120116, de fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024522617; 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 quince (15) del mes de julio del año veinticuatro (2024), a las 10:18:23 a.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 17 del mes de mayo del año 2024, legalizadas las firmas por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4045; con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, Edificio V, con una extensión superficial de 190.00 metros cuadrados, registrado en el ámbito de la parcela Núm. 121-A-3, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el Distrito Nacional*”; y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Jorge Rafael Hernandez Santana**;
- ii. Emitir el original y el duplicado del certificado de título, en favor de **Skarlyn Medrano**, dominicano, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1278671-0 y **Anell Hernandez José**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1369983-9; 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.
- iv. Autorizar el desglose de la pieza contentiva del certificado Médico legal del Centro de Neurotraining, de fecha 18 de septiembre del año 2024, emitido por la Dra. Mircia Pacheco, médico Psiquiatra, exequatur Núm. 463-86.

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