

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00181

FECHA
20-12-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2580

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) 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 once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Abbys José Tolentino Pascual, Basilis Ramírez, José Ramírez Bautista, Víctor Darío Ramírez Ravelo y Miguel Antonio Ramírez Bautista**.

En contra del oficio núm. ORH-00000119777, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024537622.

VISTO: El expediente registral No. 0322024537622 (expediente primigenio Núm. 0322024411386), inscrito en fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:36:23 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), suscrito por José Ramírez Correa, en calidad de vendedor y Abbys José Tolentino Pascual, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por la Licda. Ramona García Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2944; en relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 4-A, Manzana Núm. 730, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 147.98 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100385839”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Solar Núm. 4-A, Manzana Núm. 730, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 147.98 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100385839”.

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-00000119777, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024537622; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: “Solar Núm. 4-A, Manzana Núm. 730, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 147.98 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100385839”.

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 dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiún (21) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, en fecha 25 de marzo del año 2022, se firmó un contrato de venta entre los señores **José Ramírez Correa**, en calidad de vendedor y **Abby José Tolentino Pascual**, en calidad de comprador, documento el cual fue firmado por los hijos y esposas del vendedor en calidad de testigos; **ii)** que, en fecha 16 de septiembre de año 2024, se llevó a cabo una comparecencia, en la cual la Registradora de Títulos, constató que el vendedor no está en condiciones de tomar decisiones debido a su estado de salud mental y solicitó que sea aportada una certificación emitida por un médico que establezca la condición del vendedor al momento de firmar el contrato de venta; **iii)** que, le fue consultado a la Registradora de Títulos,

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).

sobre que otro médico a parte de un neurólogo podría certificar la condición del vendedor ya que el mismo no había sido consultado por un especialista en neurología durante el período que realizó la venta, por lo que le fue recomendado que la certificación fuera emitida por su geriatra; **iv)** que, se procedió a depositar una certificación emitida y firmada por la geriatra Dra. Carmen L. Rodríguez, quien lo atendió medicamente desde el 2019 hasta finales del 2022, donde establece que el vendedor estaba en capacidad mental de tomar decisiones a la fecha en se firmó el contrato de venta; **v)** que, no obstante el depósito de la precitada certificación, se solicitó mediante oficio una certificación médica donde se establece la condición actual de salud del vendedor, en la cual se justifique que no puede comparecer, a pesar de que ya se había realizado la comparecencia de forma virtual, contado con la presencia del vendedor y todos los firmanes de la venta; **vi)** que, se procede a depositar la certificación emitida por la geriatra Dra. Georgina Brito Tayson, en la cual se describen las condiciones de salud padecidas por el vendedor y establece que la misma lo recibió en fecha 12 de septiembre del 2023, es decir 1.5 año después de la fecha de la venta, **vii)** que, el expediente fue rechazado bajo el argumento de que el vendedor es un paciente diagnosticado desde hace varios año con antecedes mórbidos de trastorno neurocognitivo mayor entre otros, por lo que se induce que el mismo no se encontraba en condiciones para firmar el contrato; **viii)** que, la interpretación de la última certificación aportada es errónea ya que ningún doctor puede diagnosticar o certificar la condición de un paciente en tiempo anterior al momento de verlo por la primera vez; **ix)** que, fue aportada para el conocimiento del presente recurso una nueva certificación emitida por la Dra. Tayson, dada la confusión generada por la primera certificación emitida por dicha doctora; **x)** que, tomando en consideración lo expuesto y las pruebas presentadas, que se proceda al registro de la venta para que sea emitido el certificado de título a favor del señor **Abbys José Tolentino Pascual**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio núm. ORH-00000119777, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “(...) *el Contrato de Venta fue realizado el 14 de abril del 2022, por lo que es un documento suscrito recientemente (poco más de dos años), mientras corroboramos que el señor JOSE RAMIREZ CORREA presenta un cuadro de múltiples enfermedades, diagnosticado desde hace varios años, con antecedentes mórbidos de ser trastorno neurocognitivo mayor, arritmia y otros trastornos, además de encontrarse con desorientación en tiempo espacio y persona, de lo que se induce que el mismo no se encontraba en condiciones para firmar dicho Contrato (...)*”.

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 **José Ramírez Correa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 65587, Serie 1ra, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Solar Núm. 4-A, Manzana Núm. 730, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 147.98 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100385839*”, mediante acto bajo firma privada de fecha 03 de marzo del año 1997, emitida por la Dra. Josefa Durán Cruz, notario público, inscrito en fecha 26 de marzo del año 1997, a las 12:00:00 p.m., publicitado bajo el Libro núm. 4749, Folio núm. 0132, de los libros de títulos de este Registro de Título.

CONSIDERANDO: Que, en fecha 14 del mes de abril del año 2022, el señor **José Ramírez Correa**, suscribió un acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta, en favor del señor **Abbys José Tolentino Pascual**, legalizada la firma por la Licda. Ramona García Pérez, notario público del Distrito Nacional, matrícula núm. 2944, en relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 4-A, Manzana Núm. 730, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 147.98 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100385839*”, la cual fue objeto de rechazo por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en atención a que el vendedor presenta un cuadro de múltiples enfermedades, diagnosticado desde hace varios años, por lo que se induce que el mismo no se encuentra en condiciones para firmar el referido contrato de venta.

CONSIDERANDO: Que, en relación con lo señalado por el Registro de Títulos en el oficio de rechazo respecto a los padecimientos del señor **José Ramírez Correa**, es preciso enfatizar que, aunque las enfermedades que padece dicho señor afectan sus capacidades neurocognitivas, éstas no lo declaran incapaz, a menos que exista una sentencia judicial que lo declare interdicto, lo cual no ocurre en el presente caso. En efecto, en el legajo de documentos que conforman la presente actuación registral no se ha aportado la sentencia que establezca tal declaración.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que figura depositado en el expediente, un certificado médico de fecha 30 de septiembre del 2024, emitido por la Dra. Carmen L. Rodríguez, médico internista-geriatra exequátur 223-98, en el cual establece que trató al señor **José Ramírez Correa** desde el año 2019 y "*certifica que para el año 2022 el paciente en plena facultades físicas y mentales para tomar decisiones*", no obstante, el Registro de Títulos, sostiene que en la certificación médica de fecha 10 de octubre del 2024, emitida la Dr. Georgina Brito Tayson, médico internista-geriatra, se expresa que el señor **José Ramírez Correa**, fue diagnosticado desde varios años, con antecedentes mórbidos de ser trastornos neurocognitivos-mayores. Además de encontrarse con desorientación en tiempo, espacio y persona, y al ser el contrato de fecha 14 de abril del año 2022, se discierne que, al momento de la suscripción del acto, debido a la proximidad en las fechas (poco más de dos años), el mismo no se encontraba en capacidad cognitiva para firmar dicho documento.

CONSIDERANDO: Que, independientemente la existencia del certificado médico de fecha 10 de octubre del 2024, dicho documento no acredita el estado de incapacidad del vendedor, sumando a esto que constaba depositado el ya referenciado certificado médico de fecha 30 de septiembre del 2024, en el cual se afirma que el señor se encontraba en capacidad para comprender y consentir válidamente el contrato. Cabe señalar que, para el análisis del presente recurso fue aportada una nueva certificación médica de fecha 25 de octubre del año 2024, emitida por la Dra. Georgina Brito Tayson, quien aclara que la desorientación en tiempo, espacio y persona observada en el paciente corresponde a su evaluación física actual. Además, en ninguna de las certificaciones emitidas por la Dra. Brito Tayson se establece que el señor Ramírez Correa careciera de capacidad en el año 2022, siendo esta afirmación realizada únicamente por el propio órgano registral. A parte que, es una decisión judicial el único documento admisible para declarar la incapacidad de una persona.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Código de Procedimiento Civil dominicano en el artículo 890, al describir el proceso para declarar una persona en interdicción, establece 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, 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 Licda. Ramona García Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2944, 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 **José Ramírez Correa** se encontraba en alguna condición de incapacidad por efecto de interdicción. En ese sentido, la situación expuesta por las certificaciones médicas que se refieren a su estado de salud actual, no son suficientes para acreditar dicha incapacidad para suscribir la venta que nos ocupa.

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 los señores **Abbys José Tolentino Pascual, Basilis Ramírez, José Ramírez Bautista, Víctor Darío Ramírez Ravelo y Miguel Antonio Ramírez Bautista**, en contra del oficio Núm. ORH-00000119777, de fecha de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024537622; 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 siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:36:23 p.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Compraventa, en relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 4-A, Manzana Núm. 730, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 147.98 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100385839”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **José Ramírez Correa**;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Abbys José Tolentino Pascual**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 093-0018754-0. El derecho fue adquirido al señor **José Ramírez**

Correa, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 65587, Serie 1ra. El derecho tiene su origen en **Venta**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por la Licda. Ramona García Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2944;

- iii. 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/pts