

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00188

FECHA
27-12-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2658

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) 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 veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **José Ramón López**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0269213-4, domiciliada y residente en el municipio de Constanza, quien tiene como abogado apoderado Dr. Juan Ysaías Disla López y Lic. César Emilio Cabral Ortiz, dominicanos, mayores de edad, casados, cédulas de identidad y electoral Núm. 053-0001444-5 y 047-0008697-, con estudio profesional abierto en la calle General Luperón Núm. 42. Correo electrónico: cesaremiliocabral@gmail.com.

En contra del oficio No. O.R.240862, de fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072435037.

VISTO: El expediente registral No. 2072428516, inscrito el día veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:15:45 a.m., contenido de Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha ocho (08) de enero del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre **Francisco Collado Marte** y **Angela María Peralta de Collado**, en calidad de vendedores y **José Ramón López**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Cesar E. Cabral Ortiz, notario público de los del número del municipio de Constanza, con matrícula Núm. 3807; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 301971360774, con una extensión superficial de 370.55 metros cuadrados, ubicada en el municipio Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000931138”*; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.238249 de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 2072435037, inscrito en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:59:58 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en virtud de instancia suscrita por el Dr. Juan Ysaías Disla López, 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 No.2447/2024, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Cristian González, Alguacil Ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza; mediante el cual el señor **José Ramón López**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Angela María Peralta Collado**, en calidad de representante y cónyuge del señor **Francisco Collado Marte**, titular registral del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“Parcela Núm. 301971360774, con una extensión superficial de 370.55 metros cuadrados, ubicada en el municipio Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000931138”*

VISTOS: 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. O.R.240862, de fecha (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072435037, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud Transferencia por Venta, en virtud instancia suscrita por el Dr. Juan Ysaías Disla López, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 301971360774, con una extensión superficial de 370.55 metros cuadrados, ubicada en el municipio Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000931138”*.

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 cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veinte (20) 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

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

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) los señores **Francisco Collado Marte** y **Angela María Peralta de Collado**, en calidad de titular registral y vendedores; ii) el señor **José Ramón López**, en calidad de comprador y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Angela María Peralta de Collado**, calidad de representante y cónyuge del señor **Francisco Collado Marte**, titular registral del inmueble en cuestión, mediante el acto de alguacil No.2447/2024, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Cristian González, Alguacil Ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza, depositado ante esta Dirección Nacional, en fecha veintidós (22) 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 interpuesta 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 de La Vega, procuraba la ejecución de Transferencia por Venta, bajo el expediente registral Núm. 2072428516, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:15:45 a.m., en relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 301971360774, con una extensión superficial de 370.55 metros cuadrados, ubicada en el municipio Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000931138*”; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del oficio Núm. O.R.238249 de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación y, **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, fue depositada por ante el Registro de Títulos de La Vega una transferencia inmobiliaria la cual fue rechazada en virtud de la carencia de facultades para contraer obligaciones y/o estado de demencia que limitaban la capacidad del señor **Francisco Collado** al

momento de consentir la venta de fecha 08 de enero del año 2024; **ii**) que, fue presentado un recurso de reconsideración que fue declarado inadmisibles; **iii**) que, el órgano registral fundamentó su rechazo en virtud del certificado médico 10 de abril del año 2024 y no tomó en consideración el poder otorgado por el señor Francisco Collado Marte, a la señora Ángela María Peralta, en fecha 11 de octubre del año 2021, el cual fue realizado 3 años antes a la expedición del certificación médico; **iv**) que, al momento de otorgar el poder el señor se encontraba en estado de salud apto, con facultades legales para consentir; **v**) que, la interdicción es declarada por sentencia judicial, por lo que el Registro de Títulos no tiene capacidad legal para declarar la interdicción de una persona; **vi**) que, se encuentra depositada un acta de matrimonio que demuestra que los señores Francisco Collado Marte y Angela María Peralta, adquirieron el inmueble dentro de la comunidad matrimonial; **vii**) que, por tales motivos se solicita que se acoja en cuanto a la forma y el fondo el recurso jerárquico y en consecuencia que sea ordenada la ejecución de la transferencia en favor del señor **José Ramón López**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos de La Vega, consideró que la rogación sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: “*(...) la carencia de facultades para contraer obligaciones y/o estado de demencia que limitaban la capacidad del señor Francisco Collado al momento de consentir la venta de fecha 08 de enero del año 2024(...)*”.

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 **Francisco Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 4882, Serie 53, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 301971360774, con una extensión superficial de 370.55 metros cuadrados, ubicada en el municipio Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000931138*”, en virtud de urbanización parcelaria mediante oficio de aprobación Núm. 6622022115564, de fecha 13 de octubre del año 2022, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, inscrito en fecha 19 de octubre del año 2022, a las 11:08:00 a.m., publicitado bajo el Libro núm. 0949, Folio núm. 179, de los libros de títulos del Registro de Título de La Vega.

CONSIDERANDO: Que, consta depositado en el expediente un acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta de fecha 08 del mes de enero del año 2024, mediante el cual los señores **Francisco Collado Marte y Ángela María Peralta de Collado**, transfieren en favor del señor **José Ramón López**, sus derechos sobre el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 301971360774, con una extensión superficial de 370.55 metros cuadrados, ubicada en el municipio Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000931138*”, transferencia que fue objeto de rechazo por el Registro de Títulos de La Vega, en atención a que el vendedor presenta un cuadro de demencia que limita su capacidad para consentir la actuación.

CONSIDERANDO: Que, fue posible verificar el que el Registro de Títulos emitió los oficios de subsanación de fechas 09 de junio del 2024, 21 de agosto del 2024 y 06 de septiembre del año 2024, mediante los cuales fue solicitada la comparecencia de los señores **Francisco Collado Marte y Ángela**

María Peralta de Collado, a los fines de que en sus calidades de vendedores ratifiquen la transferencia objeto de la actuación registral.

CONSIDERADO: Que, dentro de los documentos que componen el expediente, se visualiza el formulario de comparecencia de fecha 09 de septiembre del año 2024, la cual fue tomada de manera virtual, presentándose la señora **Ángela María Peralta**, quién declaró que su esposo el señor **Francisco Collado Marte**, titular registral, está consciente, padece de Parkinson, y por dicha condición no deseó comparecer vía videollamada.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma consta depositado en el expediente, una certificación médica emitida en fecha 10 de septiembre del 2024, por la Dra. Rossy Cruz Vicioso, médico neurólogo-internista exequátur 630-11, en la cual se establece que el señor **Francisco Collado Marte** posee síntomas compatibles con la enfermedad de Parkinson de 20 años de evolución, además de tener demencia asociada con dicha enfermedad.

CONSIDERANDO: Que, en relación con lo señalado por el Registro de Títulos en el oficio de rechazo respecto a los padecimientos del señor **Francisco Collado Marte**, es necesario destacar que, a pesar de la posibilidad de que su enfermedad puede afectar sus capacidades neurocognitivas, estas 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, acorde a lo establecido en el artículo 1123 del Código Civil dominicano, *cualquiera puede contratar, si no está declarado incapaz por ley*. Considerándose incapaces a los menores de edad, interdictos y aquellos a quienes la ley ha prohibido ciertos contratos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, hacemos referencia al 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, no figura en el expediente documentación que acredite que, a la fecha de la suscripción del poder de representación para el contrato de venta, el señor **Francisco Collado Marte** se encontraba en alguna condición de incapacidad por efecto de interdicción. En ese sentido, la situación expuesta por la certificación médica que se refiere a su estado de salud actual no es suficiente para acreditar la incapacidad para realizar actos jurídicos, debiendo ser ordenada la interdicción mediante una decisión judicial.

CONSIDERANDO: Que, la Suprema Corte de Justicia es de criterio que “*el hecho de que un adulto mayor padezca diversas comorbilidades o incapacidad motora no implica que no tenga capacidad cognitiva para expresar su consentimiento, puesto que, ante la alzada no se probó que dicha persona estaba sujeta a interdicción o tenía algún impedimento legal para expresar su consentimiento*”².

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, resulta necesario señalar que en el contrato de venta de fecha 08 de enero del año 2024, el señor **Francisco Collado Marte**, se encuentra representado por la señora **Ángela María Peralta**, en virtud del poder de fecha 11 del mes de octubre del año 2021, legalizado por la Dra. Odilis del Rosario Holguín García, notario público de los del número del municipio de Constanza, con matrícula Núm. 6268, y al ser verificado físicamente el mismo, esta Dirección Nacional se percató de que las firmas plasmadas por los suscribientes son copias a color. Además, es importante destacar que en el poder no fue establecida la descripción del inmueble objeto de transferencia, lo que imposibilita dar cumplimiento al principio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, el mandato para vender el inmueble debe establecer de forma expresa el inmueble registrado que se procura transferir y para que sea tomando como bueno y válido para la transferencia, debe ser aportado en original, por tratarse de un acto bajo firma privada elaborado de forma física.

CONSIDERANDO: Que, sobre el mandato el Código Civil dominicano establece en el artículo 1988, lo siguiente: “*El mandato concebido en términos generales, no comprende sino los actos de administración. Si se tratase de enajenar o hipotecar, o de cualquier otro acto de propiedad, el mandato debe ser expreso*”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de la situación antes planteada, resulta importante destacar que la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, establece en su artículo 16, los requisitos generales de los actos bajo firma privada legalizados por notarios públicos, disponiendo en su literal a: “**presentación del documento original**, salvo lo indicado por la presente disposición técnica”. (Subrayado y negrita nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en el precitado acto de venta, no se consignó el estado civil del señor **José Ramón López**, información que constituye una parte esencial de los datos generales del comprador, y que debe estar consignada en el documento para satisfacer al principio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

² Sentencia del 29 de abril de 2022, emitida por la primera sala de la Suprema Corte de Justicia, núm. SCJ-PS-22-1388

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, pero por motivos distintos de los establecidos en el acto administrativo recurrido.

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 de La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 13, 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por el señor **José Ramón López**, en contra del oficio No. O.R.240862, de fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072435037; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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