



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00194

FECHA
27-12-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2712

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 veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Ricardo Suero Espinosa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1070668-6, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Domingo A. Mota E.**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0748472-7, abogado de los Tribunales de la Republica Dominicana, con estudio profesional abierto en la calle San Anton, Núm.47, sector Herrera, de esta ciudad de Santo Domingo Oeste, Teléfonos: 809-805-85636.

En contra del oficio núm. ORH-00000122157, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024829463.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024766623, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024) a las 4:02:25p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por venta, en virtud de: **a)** Acto bajo firma privada de fecha 26 de noviembre del año 2022, legalizado por el Lcdo. Julio Aníbal Sánchez Peguero, notario público de los del número de Santo Domingo; **b)** proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000120857, de fecha primero (01) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 9082024829463, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:53:50 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000122157, 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. 331/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Isidro Martínez M., alguacil de Estrado del Tribunal Superior de Tierras, del Departamento Central del Distrito Nacional, por el cual se notificó el recurso jerárquico a los señores **Anny Miguelina Ramírez Sanchez, Junior Alexander Ramírez Álvarez, Karen Ramírez Álvarez, Stephanie Ramírez Álvarez, Rudelania Ramírez Florián y Carmen Álvarez Deaza de Ramírez**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional 309348654447:207, con una extensión superficial de 210.64 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, identificado con la matricula Núm. 3000212560”*.

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-00000122157, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024829463; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional 309348654447:207, con una extensión superficial de 210.64 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, identificado con la matricula Núm. 3000212560”*.

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 noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) 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, 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 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*).

¹ Artículos 43 y 171 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 **Ricardo Suero Espinosa**, en calidad de parte recurrente y comprador de la acción que se pretende; ii) los señores **Anny Miguelina Ramírez Sanchez, Junior Alexander Ramírez Álvarez, Karen Ramírez Álvarez, Stephanie Ramírez Álvarez, Rudelania Ramírez Florián y Carmen Álvarez Deaza de Ramírez**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Anny Miguelina Ramírez Sanchez, Junior Alexander Ramírez Álvarez, Karen Ramírez Álvarez, Stephanie Ramírez Álvarez, Rudelania Ramírez Florián y Carmen Álvarez Deaza de Ramírez**, en calidad de titulares registrales del inmueble, a través del acto de alguacil Núm. 331/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Isidro Martínez M., alguacil de Estrado del Tribunal Superior de Tierras, del Departamento Central del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintinueve (29) 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, 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, los señores **Anny Miguelina Ramírez Sanchez, Junior Alexander Ramírez Álvarez, Karen Ramírez Álvarez, Stephanie Ramírez Álvarez, Rudelania Ramírez Florián y Carmen Álvarez Deaza de Ramírez**, les vendieron al señor Ricardo Suero Espinosa, el inmueble identificado como: *Unidad Funcional 309348654447:207, con una extensión superficial de 210.64 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 3000212560*; **ii)** que, el señor Ricardo Suero Espinosa ha procurado tramitar la transferencia por venta del inmueble descrito anteriormente, por ante el Registro de Títulos de la provincia de Santo Domingo, resultando todas las diligencias hechas infructuosas; **iii)** que, el Registro de Títulos fundamenta su rechazo argumentando que la cédula de identidad del señor **Junior Alexander Ramírez Álvarez**, marcada con el número 402-2144117-9, establece que el mismo está incapacitado y que este figura firmando de manera directa el contrato de venta; **iv)** que, en otra solicitud a transferencia anterior a esta se depositó un certificado de discapacidad DS Núm. 347-2019, emitido por el Consejo Nacional de discapacidad donde establece que **Junior Alexander Ramírez Álvarez**, tiene una discapacidad intelectual, por lo que el acto de venta debió ser firmado por su tutor acompañado de la autorización del consejo de familia, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 450 del Código Civil Dominicano; **v)** que, el Registro de Títulos no advierte que no existe una sentencia que haya declarado al señor **Junior Alexander Ramírez Álvarez** en estado de interdicción como lo establece el artículo 489 y siguiente del Código Civil Dominicano; **vi)** que, al señor **Junior Alexander Ramírez Álvarez**, le fue entregada recientemente su cédula de identidad ya corregida; **vii)** que, por todo lo antes expuesto, sea acogido el presente recurso jerárquico y que se ordene la expedición de un nuevo certificado de títulos a favor del señor Ricardo Suero Espinosa, por los motivos anteriormente expuestos.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000120857, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “(...) *el acto bajo firma privada de fecha 26 de noviembre del año 2022, fue firmado de manera directa por el señor Junior Alexander Ramírez Álvarez, en calidad de titular registral, el cual de conformidad con lo establecido en la copia de cédula de identidad y electoral está reconocido con la condición de incapacitado (interdicto); por lo que, para estos casos debió ser aportado dicho acto firmado por el tutor legal del mismo, acompañado con la autorización del consejo de familia, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 450 del Código Civil Dominicano (.....)*”.

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-00000122157, teniendo como resultado: (...) “*Se declara inadmisibile la presente solicitud contentiva de reconsideración del oficio de rechazo dado al expediente Núm. 9082024766623, toda vez que no figura depositado en el expediente el acto de alguacil mediante el cual se notifica el presente recurso (.....)*”. (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 **Junior Alexander Ramírez Álvarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2144117-9, conjuntamente con las señoras Anny Miguelina Ramírez Sanchez, Karen Ramírez Álvarez, Stephanie Ramírez Álvarez, Rudelania Ramírez Florián y Carmen Álvarez Deaza de Ramírez, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional 309348654447:207, con una extensión superficial de 210.64 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, identificado con la matricula Núm. 3000212560*”, mediante Resolución que ordena Determinación de Herederos, de fecha 29 d abril del año 2022, emitida por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrito en fecha 23 de mayo del año 2022, a las 07:56:58 a.m. publicitado bajo el Libro núm. 1830, Folio núm. 0166, de los libros de títulos de este Registro de Título.

CONSIDERANDO: Que, en fecha 26 del mes de noviembre del año 2022, el señor **Junior Alexander Ramírez Sanchez**, en conjunto con las señoras **Anny Miguelina Ramírez Sanchez, Karen Ramírez Álvarez, Stephanie Ramírez Álvarez, Rudelania Ramírez Florián y Carmen Álvarez Deaza de Ramírez**, suscribió un acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta, en favor del señor **Ricardo Suero Espinosa**, legalizada la firma por Lcdo. Julio Aníbal Sánchez Peguero, notario público de Santo Domingo, matrícula núm. 2618, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional 309348654447:207, con una extensión superficial de 210.64 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, identificado con la matricula Núm. 3000212560*”, la cual fue objeto de rechazo por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en atención a que el señor **Junior Alexander Ramírez Álvarez**, en calidad de titular registral, figuraba como incapacitado en su cédula de identidad.

CONSIDERANDO: Que, la razón del referido oficio de rechazo es que “*el expediente Núm. 9082023084332 de fecha 31 de enero del año 2023, contentivo de transferencia mediante venta con privilegio sobre el inmueble identificado con la designación catastral Núm. 309348654447:101, matrícula Núm. 3000212559, un certificado*

de discapacidad DS-Núm. 347-2019, emitida por el Consejo Nacional de Discapacidad, donde se establece que **Junior A. Ramírez Álvarez**, portador de la Cédula Núm. 402-20144117-9, tiene una discapacidad intelectual.”

CONSIDERANDO: Que, según lo valorado por esta Dirección Nacional, si bien la cédula aportada ante el Registro de Títulos establecía esta condición y que en otro expediente registral se anexó un certificado de discapacidad, se puede observar en el expediente su cédula de identidad y electoral actualizada la cual no establece la condición que señalaba la anterior. De de igual manera, cabe resaltar que las situaciones de comorbilidades o de discapacidades que padezca una persona no implica que esté sujeto a interdicción, debiendo incluso el Estado garantizar que *las personas con discapacidad disfruten y gocen de capacidad jurídica en igualdad de condiciones con las demás personas en todos los aspectos de sus vidas*, según lo establece el artículo 23 de la Ley Orgánica sobre Igualdad de Derechos de las Personas con Discapacidad. Sin embargo, se ha podido constatar que un auto aportado en el presente recurso, emitido por la Octava Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, de fecha 15 de abril del año 2024, en la cual se establece que existe en el Tribunal: *“el expediente marcado con el núm. 2023-0025108, con relación a una solicitud de interdicción Judicial, incoada por Stephanie Ramírez Álvarez, el cual contiene un acta de audiencia celebrada por ese Tribunal en fecha cinco (5) del mes de diciembre del año 2023.”*

CONSIDERANDO: Que, si bien la interdicción debe ser declarada por un tribunal, se puede acreditar en el presente recurso que el sujeto registral **Junior Alexander Ramírez Sanchez** esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que se encuentra en proceso ante el Tribunal correspondiente a estos fines el proceso de solicitud de interdicción del señor Junior Alexander Ramírez Álvarez, conociéndose este por ante la Octava Sala para Asuntos de Familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. En ese sentido, el artículo 1124 del Código Civil dominicano establece son incapaces para contratar aquellos que están sujetos a interdicción en los casos expresados por la ley. En efecto, de declararse interdicto, se deberá efectuar la transferencia acorde a las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, según lo dispone el artículo 509 del Código Civil, al señalar lo siguiente: *“El individuo interdicto será considerado como menor en lo relativo a su persona y bienes, aplicándose a estos casos las leyes dictadas sobre la tutela de los menores”*.

[OB.]

CONSIDERANDO: Que, se puede acreditar con la documentación aportada en el presente expediente que se está llevando a cabo el procedimiento establecido por el artículo anterior en la cual se ordene por disposición del tribunal si debe ser declarado interdicto y la persona que será el tutor del señor **Junior Alexander Ramírez Álvarez**, para fines de velar por sus negocios jurídicos, situación que impide a esta Dirección Nacional ordenar la inscripción de transferencia en favor del señor **Ricardo Suero Espinosa**, hasta tanto el Tribunal se pronuncie con relación a la solicitud de interdicción por parte de la señora Stephanie Ramírez Álvarez.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 28, 57, 58, 81, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 **Ricardo Suero Espinosa**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000122157, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024829463, 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 Santo Domingo, 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/gmgj