

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-000075

FECHA
14-06-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), por la **Sociedad Dominicana de los Testigo de Jehová, Inc.**, institución religiosa sin fines de lucro, incorporada a las disposiciones de la Ley 122-05 con RNC. No. 4-01-50110-4, debidamente representada por Juan Manuel Crispín, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0073136-3, domiciliado y residente Avenida Coronel Rafael Tomas Fernández Domínguez, No. 100, Santo Domingo Este Provincia Santo Domingo; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. José Alberto García, Josué David Feliz Pérez y Julia A. González Ventura**, dominicanos, mayores de edad, titulares de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 054-0119471-6, 001-0056573-8 y 023-0003301-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Fernando Ozuna No. 43-B, Ensanche Doctora Evangelina Rodríguez, del municipio y la provincia San Pedro de Macorís, República Dominicana.

En contra del oficio O.R. 080079, relativo al expediente registral No. 3381901206, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís;

VISTO: El expediente registral No. 3381900475, contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia, en virtud de contrato de venta cinco (05) del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), suscrito por las señoras **Milena Leonor Acosta Vda. López y Manuela Acosta Vda. García**, (vendedoras) y la **Sociedad Dominicana de los Testigo de Jehová, Inc.**, (compradores) por ante el notario público **Dr. Néstor Castillo Rodríguez**, de los del número de San Pedro de Macorís; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través de su oficio O. R. 078866, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que “*no es posible aplicar de manera correcta el Principio de Especialidad.*”

VISTO: El expediente registral No. 3381901206, contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en contra del oficio O. R. 078866, relativo al expediente registral No. 3381900475, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico, el cual fundamentó su decisión en que *“no es posible aplicar de manera correcta el Principio de Legitimidad.”*

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Solar No.16 de la Manzana No. 318 del Distrito Catastral No. 01 de San Pedro de Macorís”.

VISTO: El acto de alguacil No. 322/2019, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial **Pedro Julio Zapata de León**, Alguacil Ordinario de la Corte de Apelación de Trabajo del Depto. Judicial de San Pedro de Macorís; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Milena Leonor Acosta Vda. López**.

VISTO: El acto de alguacil No. 147/2019, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial **Ramiro Monegro Martínez**, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís; a través del cual, la **Sociedad Dominicana de los Testigo de Jehová, Inc.**, por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la sucesión **Manuela Acosta Viuda García**.

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 O. R. 080079, relativo al expediente registral No. 3381901206, de fecha tres (03) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; en relación a una solicitud de inscripción de Transferencia, en virtud de contrato de venta de fecha (05) del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), suscrito entre las señoras **Milena Leonor Acosta Vda. López y Manuela Acosta Vda. García**, (vendedoras) y la **Sociedad Dominicana de los Testigo de Jehová, Inc.**, (compradores) por ante el notario público **Dr. Néstor Castillo Rodríguez**, de los del número de San Pedro de Macorís, relativa al inmueble identificado como: “Solar No.16 de la Manzana No. 318 del Distrito Catastral No. 01 de San Pedro de Macorís”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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.

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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procura la ejecución de la transferencia sobre el inmueble antes mencionado; requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el motivo de que el expediente presentaba varias irregularidades que le imposibilitaban al órgano registral aplicar correctamente los Principios de Especialidad y Legitimidad.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, se establece que: *“con posterioridad a la compra efectuada el cinco (05) de septiembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994) se sometió la solicitud de determinación de herederos de la finada Ana Acosta Viuda Leonor, mediante la cual se determina como únicas herederas a las vendedoras, señoras Manuela Acosta Viuda García y Milena Leonor Acosta Vda. López, además de que se incurrió en el error procesal involuntario de no presentar la venta en el proceso de determinación de herederos, en vista de que la misma se realizó con anterioridad a la emisión de la Resolución que determina herederos”*; además de que la *“Sociedad Dominicana de los Testigos de Jehová, ha intentado en varias ocasiones, realizar transferencia e inscripción de los derechos adquiridos ante el Registrador de Títulos de San Pedro de Macorís, habiendo subsanado varias de las observaciones realizadas por este y aun así no consiguiendo el objetivo”*, ya que todas las solicitudes depositadas han sido rechazadas, siendo la última rechazada mediante oficio de fecha ocho (08) de marzo del dos mil diecinueve (2019), otra razón argüida por el impetrante es que con la Certificación de Cedula vieja emitida por la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, queda probada la identidad de las vendedoras, ante la imposibilidad de la solicitante obtener copias de cédulas viejas o nuevas de las vendedoras”.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales inscritos sobre el inmueble identificado como: “Solar No.16 de la Manzana No. 318 del Distrito Catastral No. 01 de San Pedro de Macorís”, así como la documentación suministrada, puede advertir en el análisis de este recurso que el Registrador de Títulos ha rechazado las solicitudes de transferencia sometidas ante ese órgano registral bajo el fundamento de que las documentaciones aportadas no le permiten aplicar correctamente los principios de Especialidad y Legitimidad, pues no se pueden identificar ni el sujeto registral en cuanto a la señora **Milena Leonor Acosta Vda. López**, ni la calidad y capacidad de la señora **Manuela Acosta Vda. García** en el documento de fecha treinta y uno (31) de marzo del dos mil quince (2015), anomalías que según los artículos 57 y 58, literal e) del Reglamento General de Registro de Títulos constituyen irregularidades insubsanables, que producen el rechazo definitivo del expediente.

CONSIDERANDO: Que se ha podido constatar, que existen irregularidades insubsanables al consignar de forma insuficiente los datos correspondientes a la señora **Milena Leonor Acosta Vda. López**, en virtud de que adquiere y suscribe el contrato de venta de fecha 05 de septiembre de 1994, con la Cédula de Identidad No. 17439-23, y al realizar la adenda de dicho contrato, presenta como documento de identidad el Pasaporte No. 0291980, el cual se encontraba vencido, no quedando establecida la relación existente entre dichos documentos, además de que la certificación de la Junta Central electoral, solo establece que dicho número de cédula pertenece a la misma, no pudiendo relacionarla con una cédula de identidad vigente, lo que no permite aplicar el Principio de Especialidad.

CONSIDERANDO: Que de igual manera no se aplica correctamente el Principio de Especialidad en cuanto a la señora **Manuela Acosta Vda. García** en la adenda al contrato de venta de fecha treinta y uno (31) de marzo del dos mil quince (2015), en razón de que la misma no pudo participar en el mismo, pues se comprueba que falleció en fecha trece (13) de noviembre del año dos mil tres (2003), según consta en acta de defunción

de fecha uno (01) de junio del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Oficialía del Estado Civil de la 1ra. Circunscripción de San Pedro de Macorís, que se observa digitalizado en el expediente registral No. 3381602494.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, y por los contenidos en el acto administrativo impugnado, esta Dirección Nacional procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 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 la **Sociedad Dominicana de los Testigo de Jehová, Inc.**, en contra del oficio O.R.080079 de fecha tres (03) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, y en consecuencia: Confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: 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

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jedsc