

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-000095**

FECHA  
**15-07-2019**

NO. EXPEDIENTE  
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de julio 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 veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Fabio Elpidio Cruz Luna**, dominicano, mayor de edad, soltero/viudo, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0953812-4, domiciliado y residente en la calle 3era. No. 6, Esq. Calle 8, sector Los Molinos Dominicanos, Provincia Santo Domingo Este, Republica Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lic. Stalin Rafael Ciprián Arriaga**, dominicano, mayor de edad, casado, abogado de los Tribunales de la República, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1530555-9, miembro del Colegio Dominicano de Abogados, matricula No. 30334-324-0, con estudio profesional abierto en la calle Turey No. 252, Edificio Gregg, suite 1-A, primer piso, sector Cacique, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana, en la Oficina de Abogados Notarios **Ciprián Arriaga & Asocs.**, y la **Licda. Dolores Cruz Paulino**, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1166423-1, con domicilio profesional en el lugar donde se hace formal elección de domicilio para los fines y consecuencias legales.

En contra del oficio OSU-00000051539, relativo al expediente registral No. 9082019250090, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019117129, contentivo de solicitud de doble transferencia, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000018325, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, quien fundamentó su decisión dejando establecido que el Registro de Títulos procedía a rechazar la solicitud dada *“la imposibilidad de ese Registro de Títulos para aplicar correctamente los Principios de Legitimidad y Especialidad con respecto al señor Bernabé Vasquez, quien funge como comprador y posterior vendedor, dado su fenecimiento”*, dicho proceso culminó con un acto administrativo que fue impugnado en acción en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 9082019187933, contentivo de solicitud de reconsideración, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000019589, de fecha Veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, quien fundamentó su decisión dejando establecido que el Registro de Títulos procedía a rechazar la solicitud dada *“la imposibilidad de ese Registro de Títulos para aplicar correctamente los Principios de Legitimidad y Especialidad con respecto al señor Bernabé Vasquez, quien funge como comprador y posterior vendedor, dado su fenecimiento, lo cual impide que este ratifique todos los actos depositados en el presente expediente”*, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante recurso jerárquico.

VISTO: El expediente registral No. 9082019250090, contentivo de solicitud de reevaluación de las piezas que componen expediente contentivo de transferencia, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. OSU-00000051539, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, quien fundamentó su decisión dejando establecido que *“la documentación aportada por las partes no cumple con lo establecido en la anterior ley 1542, ni en la ley 301-64, al igual que no cumple con los requisitos de la ley 108-05, ni en el a ley 140-15, razón por la cual se le exhorta a la partes que deberán judicializar su requerimiento”*, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Parcela No. 115-REF-P-70, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo”*.

VISTO: El acto de alguacil No. 1080/2019, de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial Wilson Rojas, Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Eusebia Nurys Vasquez, Elvys Francisco Vásquez Disla, María del Carmen Vásquez Disla, Lorenza Altagracia Vasquez Disla, María Margarita Vásquez Disla y Antonio Vásquez D.**, en calidad de herederos del señor **Bernabé Vásquez**.

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 OSU-00000051539, relativo al expediente registral No. 9082019250090, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a una solicitud de reevaluación de las piezas que componen expediente contentivo de transferencia sobre el siguiente inmueble: *“Parcela No. 115-REF-P-70, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiuno (21) de junio del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) del mes de junio 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 trata<sup>1</sup>; 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.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la ejecución de una doble transferencia, la primera mediante el contrato de venta de fecha 24 de agosto del año 1979, suscrito entre **Molinos Dominicanos, C. por A. (Vendedora)** y el señor **Bernabé Vásquez (Comprador)**, legalizado por el Dr. Manuel Antonio Bautista Alcántara, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; la segunda a través del contrato de venta de fecha 15 de enero del año 1982, suscrito entre los señores **Bernabé Vásquez (Vendedor)** y **Fabio Elpidio Cruz Luna (Comprador)**, legalizado por el Dr. Luis Felipe Gómez P., Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; requerimiento este que fue calificado de manera negativa, por el referido órgano registral, mediante el oficio ORH-00000018325, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), y posteriormente fue sometida la solicitud de reconsideración mediante expediente registral No. 9082019187933, el cual también fue rechazado y mantenida su calificación a través del oficio ORH-00000019589, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, el referido oficio ORH-00000019589 fue atacado por la vía de un recurso jerárquico ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, la cual se pronunció mediante su Resolución No. 0067-0519, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), decidiendo lo siguiente: “(...) **Segundo: En cuanto al fondo, acoge el Recurso Jerárquico presentado por el Licdo. Stalin Rafael Ciprian Arriaga, contra la decisión contenida en el Oficio de rechazo, de fecha 24 de abril del 2019, expediente No. 9082019187933, emitido por el Registro de Santo Domingo, en consecuencia dispone la remisión del expediente de que se trata para que sea calificado, por las razones indicadas en el cuerpo de esta Resolución; (...)**” (sic).

CONSIDERANDO: Que una vez remitido el expediente en cuestión ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, para fines de ejecución registral de la citada Resolución No. 0067-0519, dicho órgano registral reiteró su calificación inicial y rechazó nuevamente la rogación original; todo esto a través del oficio ORH-00000019589, de fecha 24 de abril de 2019.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, y de manera atípica, esta Dirección Nacional vuelve a ser apoderada, por segunda ocasión, de un recurso jerárquico sobre una misma rogación registral; todo lo cual es contrario a la normativa procesal aplicable en esta materia.

CONSIDERANDO: Que lo antes planteado tuvo su origen, en síntesis, en que: **i)** Esta Dirección Nacional, al momento de decidir y acoger el primer recurso jerárquico, no debió limitarse a indicar que sea calificado el expediente, sino a establecer las instrucciones expresas sobre la ejecución registral que corresponda; y, **ii)** El Registro de Títulos de Santo Domingo, ante la ambigüedad del citada Resolución No. 0067-0519, no debió rechazar la calificación original, sino pedir instrucciones expresas a esta Dirección Nacional.

---

<sup>1</sup> 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 ese sentido, resulta imperativo mencionar que el artículo 3, numeral 15, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: ***“Principio de confianza legítima: En cuya virtud la actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia Administración en el pasado”***.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, respetando lo establecido en la referida Resolución No. 0067-0519, y de conformidad con lo que establece el ***principio de confianza legítima*** descrito en el párrafo anterior, constata que los argumentos que motivaron esa decisión se fundamenta en lo siguiente: *“que, independientemente de las circunstancias que impidieron a los compradores someter la ejecución de los contratos por ante el órgano correspondiente en su momento, para aquel entonces nos regía la Ley No. 1542, la cual no establecía los requisitos que exige hoy en día la Ley 108-05, cuando se somete una rogación de esa naturaleza, por lo que aquí había que apreciar lo que es el principio de razonabilidad y la tolerancia, pues los escenarios no son los mismos que hace 40 años atrás, donde los requerimientos para la elaboración del contrato no especificaba una serie de menciones como lo exige la ley 108-05 y la Ley 140-15”*. Que en el expediente constan dos certificaciones expedidas por la Junta Central Electoral, y ambas expresan cual era el número de la cédula de identidad personal que correspondían a cada uno de los esposos. Que en el expediente hay depositada una declaración jurada de fecha 15 de enero del año 1982, donde la señora Herminia Disla Jiménez de Vásquez, esposa del señor Bernabe Vasquez, ha manifestado ante el notario público que no tenía ninguna Objeción a que se realizara la venta de referencia. Que en fecha 04 de mayo del 2019, mediante acto No. 727/2019, del ministerial Wilson Rojas, el recurrente notifico a cada uno de los posibles herederos de los esposos Bernabé Vasquez y Herminia Disla Jiménez de Vasquez, a los fines de que si tenían que hacer algunos reparos a la solicitud de transferencia sometida por el recurrente por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, y a la fecha de hoy esta Dirección Nacional no ha recibido ningún acto de contestación, lo cual significa que no hay interés ni reparo sobre la misma, Que esta Dirección Nacional, luego de haber realizado una valoración de los documentos depositados y argumentos de la recurrente, entiende que el Registro de Títulos no ha hecho una correcta aplicación del derecho, pues las causales establecidas en el oficio de rechazo no son suficiente para denegar la rogación solicitada, pues los documentos aportados se bastan a sí mismo y constituyen pruebas fehacientes, precisas y concordante que debieron ser tomadas en consideración al momento de ponderarse la calificación por ese órgano” (sic).

CONSIDERANDO: Que este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria, no puede emitir decisiones que vayan en contra de los propios actos emitidos, ya que estaría en plena violación del precitado ***principio de confianza legítima***, por medio al cual, precisamente, lo que se busca es proteger al solicitante ante contradicciones que se pudieran generar; por lo que esta Dirección Nacional, en consideración a este principio, mal haría en variar una decisión ya emitida, sin afectar la seguridad jurídica de los derechos ya reconocidos mediante la citada Resolución No. 0067-0519, por medio a la cual fue acogida la actuación hoy impugnada sobre ejecución de transferencias.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger el presente recurso jerárquico, en virtud de que ya este órgano había resuelto aprobar la solicitud del hoy solicitante mediante su Resolución No. 0067-0519, en fecha de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, artículo 3, numeral 15, de la Ley No. 107-13, de 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 el señor **Fabio Elpidio Cruz Luna**, en contra del oficio OSU-00000051539, relativo al expediente registral No. 9082019250090, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a inscribir, sobre el inmueble descrito como: *Parcela No. 115-REF-P-70, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en Santo Domingo*”, lo siguiente: **i)** contrato de venta de fecha 24 de agosto del año 1979, suscrito entre **Molinos Dominicanos, C. por A.** (*Vendedora*) y el señor **Bernabé Vásquez** (*Comprador*), legalizado por el Dr. Manuel Antonio Bautista Alcántara, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; y, **ii)** contrato de venta de fecha 15 de enero del año 1982, suscrito entre los señores **Bernabé Vásquez** (*Vendedor*) y **Fabio Elpidio Cruz Luna** (*Comprador*), legalizado por el Dr. Luis Felipe Gómez P., Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; ambos inscritos originalmente en fecha 11 de marzo de 2019, a la 01:55: 58 p.m.; y en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título No. 78-4276, emitido a favor de la sociedad comercial **Molinos Dominicanos, C. por A.**, respecto del inmueble de referencia;
- B) Emitir el Original del Certificado de Título, a favor del señor **Bernabé Vásquez**, respecto del citado inmueble, y en ocasión del citado contrato de venta de fecha 24 de agosto del año 1979;
- C) Cancelar el Original del Certificado de Título, a favor del señor **Bernabé Vásquez**, sobre el referido inmueble, en virtud de la transferencia inmobiliaria contenida en el mencionado contrato de venta de fecha 15 de enero del año 1982; y,
- D) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, a favor del señor **Fabio Elpidio Cruz Luna** (*incluyendo las generales contenidas en la primera parte de esta Resolución*), respecto del citado inmueble, en virtud del indicado contrato de venta de fecha 15 de enero del año 1982.

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.

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

RJNG/jedsc