

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-00121**

FECHA  
**19-09-2019**

NO. EXPEDIENTE  
**S/N**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de septiembre 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 veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), por la razón social **Hormigones y Construcción Dominicana (HORMICONDO) S.R.L.**, constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana,, provista del RNC No. 1-30-87722-1, con su domicilio y sede principal en la Avenida Abraham Lincoln esquina José Amado Soler, edificio Progressus, suite 5-B, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, debidamente representada por el señor **Joan Manuel Molina Araujo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1678907-4, domiciliado en Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la abogada **Alexandra Cáceres Reyes**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1476266-9, con estudio profesional abierto en el Local No. 207, de Plaza Comercial El Embajador II, en la calle Jardines de El Embajador, No. 2, sector de Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000023969, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019335525, contentivo de solicitud de ejecución de transferencia, mediante acto de venta de fecha 30 del mes de agosto del año 2018, suscrito entre el señor Rafael Ernesto Gerónimo, en calidad de vendedor y Hormigones y Construcción Dominicana (HORMICONDO) S.R.L., en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Antonio Sánchez de la Rosa, notario público de los del número para el Municipio de Santo Domingo Oeste, matrícula 1110, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000023969, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en lo siguiente: *“ÚNICO: RECHAZAR el presente expediente en el entendido de que el vendedor señor Rafael Ernesto Gerónimo, no puede comparecer y ratificar su consentimiento ante la presente solicitud de transferencia”*. Comparecencia que fue solicitada por dicho registro mediante oficio

No. OCO-00000006273, de fecha 03 de junio del año 2019, relativo al expediente registral No. 9082019209767, respondiendo las partes con el depósito de una instancia explicativa en la cual expresan que el señor Rafael Ernesto Gerónimo, falleció en fecha 03 de marzo del año 2019, razón por la cual no puedo comparecer ante el Registro, conjuntamente con el depósito del acta de defunción correspondiente; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales comprendidos dentro del ámbito de la *“Parcela 398459907236, matrícula No.4000361612, con una extensión superficial de 34,788.33 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Los Alcarrizos, de la Provincia de Santo Domingo”*.

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 No. ORH-00000023969, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082019335525; concerniente a una solicitud de ejecución de transferencia con privilegio del vendedor no pagado, mediante acto bajo firma privada de fecha 30 del mes de agosto del año 2018, suscrito entre el señor Rafael Ernesto Gerónimo, en calidad de vendedor y Hormigones y Construcción Dominicana (HORMICONDO) S.R.L., en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Antonio Sánchez de la Rosa, notario público de los del número para el Municipio de Santo Domingo Oeste, matrícula 1110, con relación a la venta de la *“Parcela 398459907236, matrícula No.4000361612, con una extensión superficial de 34,788.33 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Los Alcarrizos, de la Provincia de Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinte (20) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) del mes de agosto 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 ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Santo Domingo, procura la ejecución de la transferencia del inmueble de referencia a favor de la entidad Hormigones y Construcción Dominicana (HORMICONDO) S.R.L., y la inscripción del privilegio del

---

<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).

vendedor no pagado, en favor del señor Rafael Ernesto Gerónimo, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 30 del mes de agosto del año 2018, otorgado por el señor Rafael Ernesto Gerónimo, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Antonio Sánchez de la Rosa, notario público de los del número para el Municipio de Santo Domingo Oeste, matrícula 1110, requerimiento que fue calificado de manera negativa, en virtud del incumplimiento de la comparecencia del vendedor, señor Rafael Ernesto Gerónimo, solicitada mediante oficio No. OCO-00000006273, de fecha 03 de junio del año 2019, relativo al expediente registral No. 9082019209767, ya que el mismo falleció el 03 de marzo del año 2019, conforme acta de defunción depositada.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica *“que al rechazar por el motivo de no ser posible la comparecencia del vendedor obvio varios puntos siendo el primero que en el contrato el vendedor disponía de un apoderado especial para recibir los pagos, que además dicho apoderado es sucesor quien válidamente puede ratificar la venta de que se trata; que el Registro de Títulos de Santo Domingo obvio el hecho de que el contrato fue firmado ante notario público que tiene fe pública y puede declarar la veracidad o no del acto y la expresa voluntad del vendedor en el momento de la firma; que al obviar esas situaciones que pudo agotar el Registro e Títulos de Santo Domingo, y remitir el expediente ante el tribunal de Jurisdicción Original competente ha negado el acceso al hoy recurrente a la disposición de un bien inmueble y ha detenido de una empresa; que ninguna persona debe ser privada de su propiedad, sino por causa justificada de utilidad pública o de interés social, previo pago de su justo valor, determinado por acuerdo entre las partes o sentencia de tribunal competente, de conformidad con lo establecido en la ley. En caso de declaratoria de Estado de Emergencia o de defensa, la indemnización podrá no ser previa”*.

CONSIDERANDO: Que del estudio del oficio No. ORH-00000023969, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, observamos que el único motivo por el cual fue rechazada la transferencia del inmueble en cuestión es la imposibilidad de las partes de dar cumplimiento a la comparecencia del vendedor, a los fines de ratificar su consentimiento para la transferencia, por el hecho de que éste se encuentra fallecido, amparado en el Artículo 48, Inciso H del Reglamento General de Registro de Títulos, sin hacer ninguna otra observación que indique alguna irregularidad que invalide el acto, o la existencia de algún indicio de ilegalidad en el mismo o que le haya impedido dar cumplimiento en la aplicación de los principios registrales establecidos en la normativa inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que si bien es cierto que el citado artículo faculta al Registrador de Títulos a citar al o a los solicitantes, propietarios y/o beneficiarios de cargas y gravámenes, o sus representantes si los hubieren, para que ratifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda al respecto de su contenido, no menos cierto es que, se debe tener en cuenta el principio jurídico general relativo a que nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar, y en el caso de la especie, cumplir con la comparecencia del vendedor resulta imposible el por motivo de su fallecimiento.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos presentados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se ha verificado los siguientes hechos: a) que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la Resolución 21-0313, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos, y demás normas aplicables para la actuación solicitada; b) que el vendedor otorgó su

consentimiento para la venta antes de su deceso, a cuya firma le fue otorgado carácter de autenticidad por haber sido plasmada en presencia de un oficial dotado de fe pública; y, c) que dicha venta además esta resguardada con la inscripción del privilegio del vendedor no pagado, situaciones que permiten al Registro de Títulos correspondiente validar la venta presentada.

CONSIDERANDO: Que en ese sentido, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 14, 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 buena fe***: en cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes”.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas, y de conformidad con lo que establece el ***Principio de buena fe*** descrito en el párrafo anterior; procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo y acoge la rogación original; 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*); la Resolución 21-0313, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; el artículo 16, párrafo 11 de la Ley 140-15 del notariado; y, los artículos 54 y 3 numeral 14 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 la razón social **Hormigones y Construcción Dominicana (HORMICONDO) S.R.L.**, en contra del oficio ORH-00000023969, de fecha veintitrés (23) del mes de julio 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 inscribir, sobre el inmueble descrito como: “Parcela 398459907236, matrícula No.4000361612, con una extensión superficial de 34,788.33 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Los Alcarrizos, de la Provincia de Santo Domingo” lo siguiente: i) Venta con privilegio del vendedor no pagado, mediante el acto bajo firma privada de fecha 30 del mes de agosto del año 2018, suscrito entre el señor **Rafael Ernesto Gerónimo**, en calidad de vendedor y **Hormigones y Construcción Dominicana (HORMICONDO) S.R.L.**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Antonio Sánchez de la Rosa, notario público de los del número para el Municipio de Santo Domingo Oeste, matrícula 1110; y, ii) Privilegio del vendedor no pagado, en favor del señor **Rafael Ernesto Gerónimo**, por la suma de dieciséis millones de pesos (RD\$16,000,000.00), en virtud del acto antes citado; inscrito originalmente en fecha 06 del mes de mayo de 2019, a la 12:33: 25 p.m.;

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/cch