

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-00123**

FECHA  
**23-09-2019**

NO. EXPEDIENTE  
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) 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 tres (03) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Manuel de Jesús Frías Estrella**, dominicano, mayor de edad, casada, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 055-0038395-4, con domicilio y residencia en la calle Principal No. 92, Ojo de Agua Salcedo, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial a los **Licdos. José A. Rivas Peñaló y Martín E. de Jesús Núñez**, dominicanos, mayores de edad, casado y soltero, portadores de las Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0103673-9 y 001-0275173-2, respectivamente, con estudio común abierto en la Suite No. I-206 de la Plaza Amer, Avenida Rómulo Betancourt No. 1212, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-000000247761, relativo al expediente registral No. 0322019325005, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019325005, contentivo de solicitud de ejecución de Transferencia, en virtud del contrato de venta de fecha 10 de enero del 1995, suscrito entre **Enemencia Prensa** (vendedor) y **Manuel Frías Estrella** (comprador), legalizado por el Lic. Luis Rubén Portes Portorreal Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-000000247761, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión bajo el entendido de que *“este Registro de Títulos solicitó a la Junta Central Electoral que nos informe sobre la veracidad de la cédula de Identidad de Enemencia Prensa, la cual se encuentra depositada en los legajo del presente expediente, sin embargo en respuesta a lo antes indicado, la Junta Central Electoral mediante certificación de fecha 28/03/2019, establece que la referida cédula se encuentra cancelada por fallecimiento, en la cual no figura registrada foto y firma de la portadora y el archivo de dicha cédula no ha sido localizada, situación que imposibilita a este Registro determinar la veracidad de la misma, lo que implica la dificultad de la correcta aplicación del*

*principio de especialidad con relación al sujeto*”, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“una porción de terreno con una superficie de 3,563.15 metros cuadrados dentro de la Parcela No. 13, del Distrito Catastral No. 16, matrícula 3000173292, ubicada en Santo Domingo”*.

VISTO: El acto de alguacil No. 758/2019, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial Darwin Omar Urbaz Díaz, Alguacil Ordinario del Tribunal de ejecución de Sanción de la Persona Adolescente del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico los señores **María de Cleofas Prensa** y **Luciano Emiliano Prensa**.

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-000000247761, relativo al expediente registral No. 0322019325005, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en relación a una solicitud de ejecución de Transferencia sobre el inmueble identificado como: *“una porción de terreno con una superficie de 548.16 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 13, del Distrito Catastral No. 16, 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 treinta (30) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de septiembre 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, el recurrente hace 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 Distrito Nacional, procura la ejecución de la Transferencia de una porción de terreno con una superficie de 548.16 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 13, del Distrito Catastral No. 16, ubicada en Santo Domingo, en virtud del contrato de venta de fecha 10 de enero del 1995, suscrito entre **Enemencia Prensa** (vendedor) y **Manuel Frías Estrella** (comprador), legalizado por el Lic. Luis Rubén Portes Portorreal

---

<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*).

Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el entendido de *“que los documentos depositados no reúnen los méritos necesarios para la correcta calificación del expediente que nos ocupa, en atención a la imposibilidad que presenta la verificación de la veracidad de la cédula de Identidad de la Sra. Enemencia Prensa y por lo establecido en la comunicación emitida por la Junta Central Electoral en lo relativo a la referida cédula. Por consiguiente, queda cancelada la fecha de inscripción otorgada”*.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos planteados por el hoy recurrente, en síntesis, podemos indicar que: *la señora Enemencia Prensa, vende al señor Manuel de Jesús Frías Estrellala cantidad de 548.16 metros cuadrados en fecha 10 de enero de 1995, figurando como testigos los hijos de dicha señora, María de Cleofas Prensa y Luciano Emiliano Prensa, el cual fue recibido en el Registro de Títulos en fecha 27 de abril de 2007, generando el número de expediente 00327116914, con el cual se trabajó el mismo y se envió a la Dirección Nacional de Registro de Títulos; que el Director Nacional de Registro de Títulos, luego de comprobar que la señora Enemencia Prensa estaba fallecida, solicitó la comparecencia de los descendientes de dicha señora y del comprador, quedando asentado por estos la aprobación de la venta; que en fecha 31 de julio de 2019, le fue remitido el expediente al Registro de Títulos del Distrito Nacional, con el nuevo número de expediente 0322019325005, referente a la transferencia que nos ocupa, el cual generó el oficio No. ORH-00000024761, de fecha 06 de agosto del 2019, entregado el 30 de agosto de 2019, contentivo de rechazo de la solicitud de transferencia; que en el oficio de rechazo, en el atendido No. 2, los elementos a tomar en cuenta dentro de la última certificación que emitió la Junta Central Electoral, estos establecen la falta de algunos elementos, como son foto y la firma de dicha señora, pero además el hecho de que esta estaba fallecida, no percatándose de que en dicho expediente se encuentra el acta de defunción de esta y que para los mismos fines de comprobación el Director Nacional de Registro de Títulos entrevistó a los hijos de la señora y al comprador, por lo que para que no quepa la menor duda, estamos depositando el Pliego de Modificaciones de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), conjuntamente con la copia de las cédulas de los hijos que la señora Prensa tuvo.*

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación aportada y una búsqueda exhaustiva en los sistemas de investigación, ha comprobado que el contrato de venta de fecha 10 de enero del 1995, suscrito entre **Enemencia Prensa** (vendedor) y **Manuel Frías Estrella** (comprador), legalizado por el Lic. Luis Rubén Portes Portorreal Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, fue recibido en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 27 de abril de 2007, con el expediente No. 00327116914, cuya transferencia fue rechazada y enviado el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que verifique la autenticidad de la cédula de la señora Enemencia Prensa, el cual fue devuelto mediante oficio No. 1323-2019, de fecha 31 de julio de 2019, a través del expediente No. 0322019325005, inscrito el 06 de agosto de 2019, con siguiente respuesta de la Junta Central Electoral en ese sentido: *“Tenemos a bien informarle que la cédula citada en el párrafo anterior se encuentra cancelada por fallecimiento en nuestros Sistemas de Cédulas, en el cual no figura registrada foto y firma de la titular de la referida cédula y el expediente de archivo no ha sido localizado”*.

CONSIDERANDO: Que, con respecto al expediente No. 0322019325005, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la transferencia en virtud a *“que los documentos depositados no reúnen los méritos necesarios para la correcta calificación del expediente que nos ocupa, en atención a la imposibilidad que presenta la verificación de la veracidad de la cédula de Identidad de la Sra. Enemencia Prensa, lo que a su vez dificulta la correcta aplicación del principio de especialidad con relación al sujeto, lo cual constituye un requisito indispensable para la calificación presente actuación registral, en*

*atención a que la Resolución 21-0313, establece que para la ejecución de transferencia debe de estar depositada la copia de cédula de Identidad y Electoral legible del propietario del inmueble”.*

CONSIDERANDO: Que en vista de la imposibilidad, tanto de la Junta Central Electoral como del Registro de Títulos del Distrito Nacional en poder validar la veracidad de la copia de la Cédula de Identidad y Electoral de la señora Enemencia Prensa, la cual consta en el contrato de venta, y por ende poder aplicar el del Principio de Especialidad en cuanto a la misma, se entiende que el rechazo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fue dado de manera correcta, en virtud de que la documentación aportada no cumple con lo que establece el Criterio de Especialidad consagrado en el Principio II, párrafo II de la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que de la revisión de los asientos registrales de la Parcela No. **13**, del Distrito Catastral No. **16**, ubicada en Santo Domingo, esta Dirección Nacional ha verificado, además de las circunstancias antes señaladas, que los derechos de la señora Enemencia Prensa, se encuentran amparados en una constancia anotada con una extensión de 3,563.15 metros cuadrados, según se verifica en el Libro No. 0513, Folio No. 105, Hoja No. 182; y, mediante el contrato de venta de fecha 10 de enero del 1995, inscrito el 06 agosto 2019, 3:58:33 p. m., se pretende la transferencia de una porción de terreno con una superficie de 548.16 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 13, del Distrito Catastral No. 16, ubicada en Santo Domingo, situación que está prohibida a partir de la promulgación y publicación de la Ley 108-05, de fecha 23 de marzo del 2005, Artículo 129.

CONSIDERANDO: Que en ese sentido, a modo de excepción a la prohibición antes indicada, el artículo 13, letra b) del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, establece que *“A partir de la entrada en vigencia del presente Reglamento se habilita un período de excepción de dos años, no renovables, en el que se pueden regularizar los siguientes casos: Actos de ventas parciales o de cualquier tipo de transferencia de derechos sustentados en Constancias Anotadas realizados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento. Párrafo. En estos casos se permite por única vez la emisión de nuevas constancias anotadas, ...”*

CONSIDERANDO: Que habiéndose rechazado por primera vez la transferencia del inmueble de referencia en virtud del acto de venta de fecha 27 de abril de 2007, con el expediente No. 00327116914, inscrito en fecha 27 de abril de 2007, y reingresado al Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 06 agosto 2019, la misma ya no es admisible para ser beneficiaria del plazo señalado en el párrafo anterior y por tanto no puede ser acogida por el Registro de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, y por los contenidos en el acto administrativo impugnado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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),

#### **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 **Manuel de Jesús Frías Estrella**, a través de sus abogados constituidos y apoderados especiales, los **Licdos. José A. Rivas Peñaló y Martín E. de Jesús Núñez**, en contra del oficio ORH-000000247761, relativo al expediente registral No. 0322019325005, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por dicho Registro de Títulos, por los motivos expuestos.

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/ech