

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-00162**

FECHA  
**27-11-2019**

NO. EXPEDIENTE  
**S/N**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 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 siete (07) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Manuel de los Santos Mora Matos**, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0929623-6, domiciliado y residente en Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Merby Varela Sosa**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-001-0570829-1, con estudio profesional abierto en la marginal de la San Vicente de Paúl, casa No. 47, suite 205, sector Alma Rosa II, provincia Santo Domingo, municipio Santo Domingo Este, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000028471, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082019510998.

VISTO: El expediente registral No. 9082019463531, contentivo de solicitud de ejecución de transferencia del inmueble identificado con la: *“Designación Catastral No. 400494976696:1-A, Matricula 2400008256, con una extensión superficial de 152.69 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo Esta, Provincia Santo Domingo”*, mediante acto de venta de fecha 06 de noviembre de 2018, suscrito entre **Julio González Casilla** (vendedor), y **Manuel De Los Santos Mora Matos** (comprador), legalizado por el Lic. Enriquillo Acosta Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3813, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000027199, de fecha 23 septiembre del año 2019, quien fundamentó su decisión en lo siguiente: *“ÚNICO: SE RECHAZA el presente expediente en virtud de que esta oficina no pudo confirmar el consentimiento del señor Julio González Casilla (vendedor), en la transferencia que nos ocupa, además por las razones precedentemente señaladas”*.

VISTO: El expediente registral No. 9082019510998, contentivo de solicitud de reconsideración del oficio antes citado, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000028471, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión basado en lo siguiente: “que fue solicitada la comparecencia del vendedor, señor Julio González Casilla, en virtud de que en el contrato de venta, éste plasma su firma de una forma diferente a como está plasmada en la copia de su cédula depositada, existiendo una discrepancia en ambos documentos, procediendo la parte interesada con el depósito de su acta de defunción; por tanto tal situación no pudo ser aclarada tras el fallecimiento del mismo, imposibilitando aplicar correctamente el principio de especialidad en cuanto al sujeto de derecho, ya que este Registro de Títulos no puede de manera administrativa verificar que en su momento se trató de la misma persona”, culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales correspondientes al inmueble identificado con la: “*Designación Catastral No. 400494976696:1-A, Matricula 2400008256, con una extensión superficial de 152.69 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo Esta, Provincia Santo Domingo*”, propiedad del señor **Julio Gonzalez Casilla**.

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-00000028471, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082019510998; concerniente a una solicitud de ejecución de transferencia del inmueble identificado con la: “*Designación Catastral No. 400494976696:1-A, Matricula 2400008256, con una extensión superficial de 152.69 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo Esta, Provincia Santo Domingo*”, mediante acto de venta de fecha 06 de noviembre de 2018, suscrito entre el señor **Julio González Casilla** (vendedor), y **Manuel De Los Santos Mora Matos** (comprador), legalizado por el Lic. Enriquillo Acosta Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3813,

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha primero (01) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de noviembre 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, la parte recurrente notificó el presente recurso jerárquico y la instancia de corrección, en cuanto a la inclusión de la fecha de redacción del recurso que nos ocupa, a los sucesores 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*).

señor Julio González Casilla, en manos de la señora Alexandra Cipriano (Ex esposa y viuda del señor Julio González Casilla), mediante acto No. 332/2019, de fecha 08 de noviembre de 2019, instrumentado por Ramón Javier Medina, alguacil de Estrado de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de la provincia Santo Domingo, dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) y no habiendo, hasta la fecha, depositado la contraparte oposición al mismo.

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 **Manuel De Los Santos Mora Matos**, requerimiento que fue calificado de manera negativa, en virtud del incumplimiento de la comparecencia del vendedor, señor **Julio González Casilla**, por encontrarse fallecido, la cual fue solicitada para ratificar la venta, ya que existe discrepancia en la firma del mismo entre la cédula depositada, con los siguientes actos: 1) contrato de promesa de venta de fecha 25 de febrero de 2013, y contrato definitivo de venta de inmueble de fecha 06 de junio de 2017, legalizados por la Lic. Ailsa de la Cruz León, notario público de los del número para el Distrito Nacional; 2) contrato ratificación de venta de fecha 06 de noviembre de 2018, legalizado por el Lic. Enriquillo Acosta Pérez, notario público de los del número para el Distrito Nacional;

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica: 1) que el señor **Manuel de los Santos Mora Matos** compró el inmueble en cuestión y depositó todos los documentos suministrados por el vendedor; 2) que el inmueble fue adquirido antes de ser sometido al régimen de condominio, por tal razón reposa depositada una promesa de venta y luego fue firmado un acto de venta definido; 3) que el comprador tiene la posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble y no entendemos porque la duda en cuanto al consentimiento del vendedor, si esta transacción se tramita desde el año 2013, varios años antes de su fallecimiento y además los herederos viven en el segundo nivel del inmueble vendido y tiene pleno conocimiento sobre esta transacción y nunca han manifestado oposición a la misma; 4) que posterior al régimen de condominio se hizo una ratificación de la venta, ya que la designación catastral del inmueble cambió; 5) que en cuanto a la fe pública del notario el Tribunal Constitucional en Sentencia No. TC-0368-19, de fecha 18/09/2019, dice lo siguiente: “... a juicio de este tribunal, el objeto de dicha ley es garantizar el correcto ejercicio del notario, al ser este profesionales del derecho oficiales instituidos por el Estado para dar fe pública”; 6) que no se puede exigir lo imposible, toda vez que el vendedor falleció y hasta la fecha no existe ningún conflicto con sus sucesores.

CONSIDERANDO: Que del estudio del oficio No. ORH-00000028471, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082019510998, observamos que la comparecencia del vendedor, **Julio González Casilla**, fue solicitada por encontrar una discrepancia notable en su firma, entre la cédula de identidad y electoral y los tres actos bajo firma privada depositados, a los fines de confirmar la actuación, , cuestión que de ser negativa afecta directamente la validez de los actos; por ende al Registro de Título verse imposibilitado de confirmar dicha situación, se encuentra, por vía de consecuencia, impedido también de aplicar el principio de Especialidad en cuanto al sujeto, establecido en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que del análisis de los actos bajo firma privada antes descritos, se ha observado que el único que cumple con el principio de Especialidad, en cuanto al objeto de derecho, por describir de forma

correcta la designación catastral de inmueble objeto de transferencia, es el contrato ratificación de venta de fecha 06 de noviembre de 2018, legalizado por el Lic. Enriquillo Acosta Pérez, notario público de los del número para el Distrito Nacional; por tanto éste es el único a ser tomado en cuenta por el Registro de Títulos correspondiente para la actuación solicitada, sin embargo, carece del consentimiento expreso de la copropietaria, señora **Alexandra Ciprián**, quien es la cónyuge del señor **Julio Gonzalez Casilla**, violentando por otro lado, el mismo principio registral, en cuanto al sujeto de derecho, así como el artículo 36, literal f) del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que dado los motivos antes expuestos; queda evidenciado que los actos de ventas de fecha 25 de febrero de 2013, 06 de junio de 2017 y 06 de noviembre del 2018, no cumplen con el criterio de especialidad, en cuanto a la correcta determinación de los sujetos y objeto del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, por las motivaciones dadas, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original 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 el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 36, literal f), 26, 57, 58, 121 y siguientes, 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 los Santos Mora Matos**; en contra del oficio No. ORH-00000028471, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082019510998; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/aacm