

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00006

FECHA
22-01-2020

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020), 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 veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Enrique Eugenio Santelises García**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0779843-1, con domicilio y residencia en el Apartamento No. 101-B, Edificio B, Primer Nivel, del condominio Santelises, ubicado en la calle Dr. Héctor Incháustegui, de esta ciudad del Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Luis Scheker Ortíz**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0190649-3, con estudio profesional abierto en el Apartamento No. 101-B, del condominio Denisse II, ubicado en la calle Alberto Larancuent No. 7, Ensanche Naco, de esta ciudad del Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000027512, relativo al expediente registral No. 0322019400945, de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019326745, contentivo de solicitud de transferencia por venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha 23 de abril de 1991, legalizadas las firmas por la Licda. Lucina Lugo Amparo, notario público de los del número del Distrito Nacional, y del acto adendum de fecha 18 de junio del 2001, legalizadas las firmas por la Licda. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, relativo al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 101-B, Edificio B, del condominio Santelises*”, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000025401, de fecha 26 de agosto del año 2019, quien fundamentó su decisión en que “*los señores Anselmo Santelises y Juan Alberto Santelises Peña, se*

encuentran fallecidos al momento de la suscripción del acto de venta, por lo que en su lugar firman el presente los señores Enrique Eugenio, José Miguel y Rosa Gilda Santelises García; y Juan Alberto, Monalisa Santelises Cornielle, Ramón Alberto, Monabel Santelises Romero, Sandra Aurora Santelises Vargas, Luis Alberto y Reina Jackeline Santelises Carrasco, indicando que son sus herederos, sin encontrarse depositada en el expediente la sentencia que determine que ellos son sus legítimos herederos, por tanto el Registro de Títulos no puede determinar si las personas antes mencionadas poseen la calidad para suceder a los señores antes mencionado, y el mismo no cumple con los requisitos de fondo y de forma establecidos en el Reglamento General de Registro de Títulos y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario”(sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322019400945, contenido de Solicitud de Reconsideración, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000027512, de fecha 30 de septiembre del año 2019; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

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-00000027512, de fecha 30 de septiembre del año 2019, emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional, en relación a solicitud de Reconsideración sobre inscripción de transferencia por venta, a favor del señor **Enrique Eugenio Santelises**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 101-B, Edificio B, del condominio Santelises*”, *edificado dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diecisiete (17) de octubre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) del mes de octubre 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.

CONSIDERANDO: Que, cabe destacar que en principio, la presente acción en jerarquía fue interpuesta ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, conforme se puede evidenciar en Resolución No. 1398-2019-R-00123, emitida en fecha 02 de diciembre del año 2019, mediante la cual la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, declara su incompetencia y remite el proceso por ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, siendo recibida en fecha 26 de diciembre del año 2019.

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 el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se puede evidenciar que la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la transferencia de los derechos registrados de los señores **Miguel Eugenio Santelises Perez; Rosa Elizabeth Santelises Campos; Ángel Rafael Santelises Félix; Lilia Santelises Espejo**, representada por **Miguel Santelises Perez; Anselmo Santelises**, fallecido, representado por **Enrique Eugenio, José Miguel y Rosa Gilda Santelises García; Juan Alberto Santelises Peña**, fallecido, representado por sus hijos **Juan Alberto, Monalisa Santelises Cornielle, Ramón Alberto, Monabel Santelises Romero, Sandra Aurora Santelises Vargas, Luis Alberto y Reina Jackeline Santelises Carrasco**, todos ellos debidamente representados por el Dr. Luis Scheker Ortiz, a favor del señor **Enrique Eugenio Santelises García**, mediante contrato de venta de fecha 23 de abril del año 1991, legalizadas las firmas por la Licda. Lucina Lugo Amparo, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 101-B, Edificio B, del condominio Santelises”, edificado dentro de la Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, el anterior expediente fue rechazado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000025401, de fecha 26 de agosto del año 2019, fundamentando su decisión en que *“los señores ANSELMO SANTELISES y JUAN ALBERTO SANTELISES PEÑA, se encuentran fallecidos al momento de la suscripción del acto de venta, por lo que en su lugar firman el presente los señores Enrique Eugenio, José Miguel y Rosa Gilda Santelises García; y Juan Alberto, Monalisa Santelises Cornielle, Ramón Alberto, Monabel Santelises Romero, Sandra Aurora Santelises Vargas, Luis Alberto y Reina Jackeline Santelises Carrasco, indicando que son sus herederos, sin encontrarse depositada en el expediente la sentencia que determine que ellos son sus legítimos herederos, por tanto el Registro de Títulos no puede determinar si las personas antes mencionadas poseen la calidad para suceder a los señores antes mencionado, y el mismo no cumple con los requisitos de fondo y de forma establecidos en el Reglamento General de Registro de Títulos y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, y a los fines de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, fue realizada una Solicitud de Reconsideración, mediante el expediente registral No. 0322019400945, el cual fue rechazado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000027512, de fecha 30 de septiembre del año 2019; fundamentando su decisión en lo siguiente: *“RECHAZA la presente solicitud de reconsideración, toda vez que el mismo no cumple con lo establecido en el artículo 155 del Reglamento General de Registros de Títulos”* (sic).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: que contrario a lo que afirma el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en el expediente si se encuentra depositada la sentencia que determina quienes son los legítimos herederos de los señores **Anselmo Santelises y Juan Alberto Santelises Peña**, a saber la sentencia de fecha 27 de mayo de 1991, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, la cual corrige la sentencia de fecha 07 de marzo de 1991, dictada por dicho tribunal; que no es necesario la notificación de la acción en reconsideración a las demás partes, pues ésta aparecen en el acto de determinación de herederos y de partición amigable de bienes, no siendo una acto litigioso sino administrativo; y que ningún atendido del oficio de rechazo demuestra que el expediente está incompleto.

CONSIDERANDO: Que, luego de un análisis de los documentos que componen el expediente que sustenta la presente acción en jerarquía, se ha observado que algunas de las consideraciones realizadas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no constituyen una causa para el rechazo definitivo del expediente, en virtud de que en lo relativo a la calidad de los señores **Enrique Eugenio, José Miguel y Rosa Gilda Santelises García**; y **Juan Alberto, Monalisa Santelises Cornielle, Ramón Alberto, Monabel Santelises Romero, Sandra Aurora Santelises Vargas, Luis Alberto y Reina Jackeline Santelises Carrasco**, como sucesores de los señores **Anselmo Santelises y Juan Alberto Santelises Peña**, se ha podido establecer que son cotitulares del inmueble en cuestión, lo cual quedó establecido mediante la Resolución de determinación de herederos, emitida por el Tribunal Superior de Tierras en fecha 27 de mayo del año 1991, inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional el 28 de mayo del año 1991, registrada en la Constancia Anotada Libro No. 1180, Folio No. 113, Hojas 175/176/177.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se verifica que los documentos de identidad de los vendedores no figuran depositados en el expediente por lo que no se puede aplicar el principio de especialidad contenido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, se verifica que, tanto en el contrato de venta bajo firma privada de fecha 23 de abril de 1991, legalizadas las firmas por la Licda. Lucina Lugo Amparo, notario público de los del número del Distrito Nacional, como en el acto adendum de fecha 18 de junio del 2001, legalizadas las firmas por la Licda. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, se describe de manera incompleta el inmueble objeto de transferencia, pues se describe como: *“Apartamento No. 101-B, Edificio B, del condominio Santelises”*, omitiendo que dicho apartamento está edificado dentro del inmueble: *“Parcela No. 116-B-3-B-1, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional”*, lo cual constituye una irregularidad insubsanable, al tenor de lo que establece el artículo 58, literal e) del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, se puede evidenciar que el contrato de venta, posee el sello de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), que da constancia del pago de impuesto por transferencia, sin embargo, no figura depositado en el expediente el original del Recibo correspondiente al pago de dichos impuestos.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, en el presente caso, no es posible acoger la rogación original, en virtud de que se observan irregularidades insubsanables, de conformidad con la normativa que rige esta materia; por lo que 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, por los motivos antes expuestos, 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 **Enrique Eugenio Santelises García**, en contra del oficio No. ORH-00000027512, relativo al expediente registral No. 0322019400945, de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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/aacm