

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00037

FECHA
20-07-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0330

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 177 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 veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), por el señor **Rafael Díaz Faña**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 097-0010177-8, con domicilio y residencia en la Casa No. 8, ubicado en la calle Pedro Clisante, El Batey, Municipio de Sosua, Provincia de Puerto Plata, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Edwin Frías Vargas**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0201128-9, con estudio profesional abierto en la calle Duarte No. 11, Apartamento No. 10-A, segunda planta, Plaza Galería Fuente El Batey, Municipio de Sosua, Provincia de Puerto Plata.

En contra del oficio No. O.R.092886, relativo al expediente registral No. 2702001553, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata.

VISTO: El expediente registral No. 2702000447, inscrito en fecha 24 de enero de 2020, contentivo de solicitud de transferencia por venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha 03 de mayo de 2019, legalizadas las firmas por el Lic. Guido Luis Perdomo Montalvo, notario público de los del número de Sosua, matrícula No. 5528, relativo al inmueble identificado como: *“Cabaña No. 8-C, del condominio Cabaña Sosua Hill’s, Parcela 1-REF-103-SUB-252-REF, Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Municipio de Sosua, Provincia de Puerto Plata”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, a través de su oficio No. O.R.090647, de fecha 20 de febrero de 2020, quien fundamentó su decisión en que *“el señor Ángel Raphael Díaz (vendedor), conforme al documento de identidad aportado, en relación a sus nombres consignados en dicho documento, no coinciden con los consignados en nuestros originales, siendo este Ángel Raphael Díaz y en los documentos aportados, Raphael Ángel Díaz y/o Raphael Díaz Faña,*

porque el mismo no cumple con el principio II de contenido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario” (sic).

VISTO: El expediente registral No. 2702001553, contentivo de Solicitud de Reconsideración, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante el oficio No. O.R.092886, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinte (2020); 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. O.R.092886, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, en relación a solicitud de Reconsideración sobre inscripción de transferencia por venta, a favor del señor **Herbert Alan Sparks Sonichsen**, en relación al inmueble identificado como: *“Cabaña No. 8-C, del condominio Cabaña Sosua Hill’s, Parcela 1-REF-103-SUB-252-REF, Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Municipio de Sosua, Provincia de Puerto Plata”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diez (10) de junio del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), 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, 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 de Puerto Plata, procura la transferencia de los derechos registrados del **señor Ángel Raphael Díaz**, en favor del señor **Herbert Alan Sparks Sonichsen**, mediante contrato de venta de fecha 03 de mayo de 2019, legalizadas las firmas por el Lic. Guido Luis Perdomo Montalvo, notario público de los del número de Sosua, en relación al inmueble identificado como: *“Cabaña No. 8-C, del condominio Cabaña Sosua Hill’s, Parcela 1-REF-103-SUB-252-REF, Distrito Catastral No. 02, ubicada en el Municipio de Sosua, Provincia de Puerto Plata”*, la cual fue calificada de manera negativa por dicho órgano registral en vista que *“el señor Ángel Raphael Díaz (vendedor), conforme al documento de identidad aportado, en relación a sus nombres consignados en dicho documento, no coinciden con los consignados en nuestros originales, siendo este Ángel Raphael Díaz y en los documentos aportados, Raphael Ángel Díaz y/o Raphael Díaz Faña, y el mismo no cumple con el principio II de contenido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario” (sic).*

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, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, que en el contrato de venta se hizo constar el nombre del vendedor como: **Ángel Raphael Díaz**, por ser este el nombre consignado en el duplicado del Certificado de Título, a pesar de que la copia de Cédula Identidad y Electoral No. 097-0010177-8, su nombre es **Raphael Díaz Faña**, pero que se trata de la misma persona, y a su vez el referido expediente cumple con el Principio de Especialidad.

CONSIDERANDO: Que, conforme se observa en la documentación que reposa en el obrante expediente y los originales del Derecho de Propiedad, el nombre del titular registral figura como **Ángel Raphael Díaz**, portador del pasaporte No. C2493409, sin embargo, en la copia de la Cédula Identidad y Electoral No. 097-0010177-8, corresponde al señor **Raphael Díaz Faña**, por lo que, no se puede determinar si se trata de la misma persona, y su vez aplicar el principio de especialidad contenido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se verifica que no figura depositado en el expediente la copia del Pasaporte No. C2493409, perteneciente al señor Ángel Raphael Díaz, lo que dificulta la posibilidad de vincular sus generales con las aportadas en la presente actuación registral, y con ello lograr una correcta identificación del sujeto del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, se verifica que toda la documentación aportada en el presente expediente reposa en copia, violentando establecido por el artículo No. 1334 del Código Civil Dominicano, el cual reza de la siguiente manera “las copias, cuando existe el título original, no hacen fe sino de lo que contiene aquél, cuya presentación puede siempre exigirse”.

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 de Puerto Plata, 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 **Rafael Díaz Faña**, en contra del oficio No. O.R.092886, del expediente registral No. 2702001553, relativo al expediente registral No. 2702000447, inscrito en fecha 24 de enero de 2020, emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; 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/jmda