

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00055

FECHA
22-09-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0547

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), por la compañía **4GENERACIÓN S. A.**, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Chemil Bassa Naar, Margarita Cristo Cristo y María Fernández Frías Rodríguez**, dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos.001-085260-7, 001-1062605-8 y 034-0056980-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Respaldo Rafael Augusto Sánchez, Edificio Carolina IV, suite 203, Ensanche Naco, del Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000037204 de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020178709, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020147706, contentivo de solicitud de inscripción de aprobación de Deslinde Administrativo y Transferencia, en favor de **4GENERACIÓN S. A.**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 284.36 metros cuadrados, dentro de la Solar No. 25, Manzana No. 271-B, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100246004, del Distrito Nacional”*, propiedad del señor **Abel Concepción Ángel**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su Oficio No. ORH-00000036416, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión en lo siguiente: *“PRIMERO: Se rechaza el presente expediente en cuanto a la transferencia solicitada en virtud de acto de fecha 9 de diciembre del 2013, en razón de que las partes no dieron cumplimiento a los requerimientos que le hiciera el Registro anteriormente en los oficios de fecha 11 de diciembre de 2017 y 20 de mayo de 2019, ya que no fue depositado el poder de representación de fecha 29 de octubre del 2012, en original, el cual consta en copia en el expediente de mensura, el cual es el que le da calidad al apoderado para vender y es el que se establece en el acto de venta depositado, por lo que se imposibilita cumplir con el Principio de Especialidad. SEGUNDO: Se informa que una vez transcurran los plazos para interponer los recursos administrativos contemplados en la Ley 108-05 de Registro*

Inmobiliario y sus Reglamentos, se procederá a remitir el presente expediente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a los fines de que se enviado este proceso técnico” (sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322020178709, en relación a una solicitud de Reconsideración presentado ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000036416, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020147706, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico, el cual fundamentó su decisión en que: *“UNICO: Se declara INADMISIBLE el recurso de reconsideración interpuesto en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000036416, expediente No. 0322020147706, emitido por este Registro de Títulos, en fecha 23 de julio de 2020, en razón a que el mismo no fue notificado a las partes involucradas, como dispone el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos”, (sic).*

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 284.36 metros cuadrados, dentro de la Solar No. 25, Manzana No. 271-B, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100246004, del Distrito Nacional”.*

VISTO: El Acto No. 90/2020, de fecha 09 de septiembre del año 2020, instrumentado por el ministerial Máximo Fermín Hiciano, alguacil ordinario de la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a requerimiento de **4GENERACION, S. A.**, contentivo de notificación del presente recurso jerárquico, a los señores **Abel Concepción Ángel y Luis Rafael Saldaña**, según el Artículo 69 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

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-00000037204 de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020178709, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en relación a una solicitud de inscripción de Aprobación de Deslinde Administrativo y Transferencia, en favor de **4GENERACIÓN S. A.**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 284.36 metros cuadrados, dentro de la Solar No. 25, Manzana No. 271-B, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100246004, del Distrito Nacional”,* propiedad del señor **Abel Concepción Ángel**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciocho (18) de agosto del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (01) del mes de septiembre 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.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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, también es importante destacar que cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se verifica el depósito del Acto No. 90/2020, de fecha 09 de septiembre del año 2020, instrumentado por el ministerial Máximo Fermín Hiciano, alguacil ordinario de la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante el cual **4GENERACION, S. A.**, notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **Abel Concepción Ángel y Luis Rafael Saldaña**, siguiendo el procedimiento establecido en el artículo 69 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de los trabajos de un Deslinde Administrativo practicado sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 284.36 metros cuadrados, dentro de la Solar No. 25, Manzana No. 271-B, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100246004, del Distrito Nacional”*, propiedad del señor **Abel Concepción Ángel**, , representado por Luis Rafael Saldaña y la Transferencia de la parcela resultante en favor de la compañía **4GENERACIÓN S. A.**, representada por Evelyn Hernández De Liz, en virtud del acto de venta de fecha 9 de diciembre del 2013, legalizado por el Dr. Agripino Benítez Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No.2938; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, pues no fue depositado el poder de representación de fecha 29 de octubre del 2012, en original, el cual le da calidad al apoderado para vender y es el que se establece en el acto de venta.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, antes de rechazar el expediente emitió tres (3) oficios, siendo el último de fecha 02 de septiembre de 2019, requiriendo la comparecencia del señor **Abel Concepción Ángel**; 2) que no fue posible cumplir con la comparecencia del vendedor, ya que no tienen contacto alguno con él, ni con la persona que lo representa, puesto que parece ser, están domiciliados en el extranjero; 3) que son casos comunes que se realicen compra y venta de inmuebles y se pierda el contacto con el vendedor o con el comprador; 4) que es prioridad absoluta concluir con este proceso, ya que actualmente, están comprometidos con una entidad bancaria, para satisfacer préstamos por la compra del inmueble y hasta la fecha no han podido obtener el certificado de títulos; 5) que la voluntad de las partes esta plasmada en el contrato de venta cuya ejecución se persigue y se evidencia de manera clara, por lo que en este aspecto no hay ningún tipo de controversia y la declaración de inadmisibilidad debe ser revocada;

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos presentados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se ha verificado que el vendedor, señor **Abel Concepción Ángel**, está representado en el acto de venta que ocupa el expediente original, por el señor **Luis Rafael Saldaña**, mediante acto bajo firma privada de fecha 29 de octubre de 2012, legalizada las firmas por el Dr. Juan Emilio Bidó, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula 4254, del cual la parte recurrente ha expresado su imposibilidad de presentar el original; y, a modo de obtemperar con tal requerimiento, fue depositado copia del poder de fecha 29 de octubre de 2012, certificada por el notario actuante, en fecha 03 de agosto de 2020.

CONSIDERANDO: Que, el depósito en original de dicho documento, es esencial para demostrar la calidad otorgada al representante para la venta del inmueble de referencia; en razón de que cuando se trata de un documento bajo firma privada siempre debe hacerse valer el original, ya que las copias, solo hacen fe cuando existe el original, el cual es el único que hace prueba fehaciente de conformidad con lo que establece el artículo 1334 del Código Civil Dominicano.

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, la jurisprudencia se ha pronunciado en el sentido siguiente: “*Que si bien los progresos de la técnica fotográfica permiten obtener hoy día reproducciones de documentos más fieles al original que las copias ordinarias, no es menos cierto que en materia de actos bajo firma privada, en el estado actual de nuestro derecho, solo el original hace fe, el cual debe ser producido todas las veces que se invoque como prueba en justicia, pues las fotocopias, en principio, están desprovistas de valor jurídico; (...)*” (B.J. No.1046, Pág.118, 14 de enero de 1998).

CONSIDERANDO: Que, las copias son solo un principio de prueba, por eso, para admitir las copias y fotocopias como medios de prueba, las mismas deben ser verificadas conforme a sus originales, o corroboradas y completadas por otros medios de prueba válidos y regularmente admitidos (Cas., enero 28, 1988. B. J. 1046. Pág. 346), cuestión que no se verifica en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que, se puede evidenciar que el Registro de Títulos del Distrito Nacional al momento de calificar el expediente No. 0322020147706, actuó conforme a lo que dispone la normativa, por lo que esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original 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, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 48, 57, 58, 61, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), los artículos 1334 y 1335, del Código Civil Dominicano; y artículo 69 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

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 la compañía **4GENERACIÓN S. A.**, a través de sus abogados constituidos y apoderados especiales, los **Licdos. Chemil Bassa Naar, Margarita Cristo Cristo y María Fernández Frías Rodríguez**, en contra del Oficio No. ORH-00000037204 de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020178709, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro del Distrito Nacional, 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