

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00078

FECHA
06-11-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0763

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de noviembre 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 dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), por la señora **Leonarda Corniel Camilo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1600294-0, domiciliada y residente en la Calle Segunda No. 2, Vista Bella, Villa Mella, Municipio Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Germán Paulino Fernández**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1276632-4, abogado de los tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la manzana 22, No. 13, Urbanización Primavera, Villa Mella, Municipio Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, lugar donde la recurrente hace formal elección de domicilio para todos los fines y consecuencias del presente proceso.

En contra del oficio No. ORH-00000038956, relativo al expediente registral No. 9082020269471, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020253230, contentivo de transferencia por venta, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por medio al oficio de rechazo No. ORH-00000038549, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), fundamentando su decisión en lo siguiente: *“RECHAZAR el presente expediente, toda vez que el documento contentivo de venta suscrito en fecha 18 de junio del 2013, por los señores ANTONIA EVANGELISTA y JOSE LUCIA PEÑA CRUZ en calidad de vendedores, y la señora LEONARDA*

CORNIEL CAMILO en calidad de compradora, se aprecia que fue hecho, firmado y legalizado en el municipio de Santo Domingo Norte, sin embargo, figura legalizado por el Dr. Pedro Rodríguez Torres, Notario Público con jurisdicción en el Distrito Nacional, según se indica en la coletilla de legalización descrita en el acto antes citado” (sic); culminando dicho proceso con un acto administrativo que fue impugnado mediante el recurso de reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 9082020269471, contentivo de solicitud de reconsideración, a fin de que el Registro de Títulos de Santo Domingo retracte su calificación inicial, el cual culminó con el oficio No. ORH-00000038956, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), en cuyo dispositivo el referido órgano registral establece que: *“Se Declara inadmisibile el presente Solicitud de Reconsideración, realizado mediante instancia de fecha 15 de septiembre del 2020, toda vez que no cumple con lo establecido en el Artículo 155, del Reglamento General de Registro de Títulos” (sic); dicha actuación fue impugnada mediante el presente recurso jerárquico.*

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 269.93 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 0100170738, dentro de la Parcela No. 2-A, del Distrito Catastral No. 22, de Santo Domingo”.*

VISTO: El acto de alguacil No. 1563, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Guillermo García**, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por medio al cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **José Lucía Peña Cruz** y **Antonia Evangelista**.

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-00000038956, relativo al expediente registral No. 9082020269471, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, concerniente a acción en reconsideración sobre solicitud de ejecución de transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), es decir, dentro del plazo 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; 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, de los actos administrativos impugnados, así como de los asientos registrales relativos al inmueble objeto del presente recurso jerárquico, se establece lo siguiente: **1)** que en fecha 04 de septiembre del año 2020, a las 11:21:03 a.m., fue inscrito el expediente registral No. 9082020253230, contentivo de solicitud de transferencia por venta, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000038549, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), siendo impugnado a través de una acción en reconsideración; **2)** que la señora **Leonarda Corniel Camilo**, interpuso una solicitud de reconsideración en contra del oficio de rechazo antes indicado, procediendo en consecuencia el Registro de Santo Domingo a declarar inadmisibles dicha acción mediante el oficio No. ORH-00000038956, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020); y **3)** que en fecha 16 de octubre de 2020, a las 10:00:00 a. m., la señora **Leonarda Corniel Camilo** interpuso la presente acción recursiva, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración, procurando la revocación de la última calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y que por vía de consecuencia sea ejecutada la solicitud de transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que en fecha 18 del mes de junio del año 2013, la señora **Leonarda Corniel Camilo** procedió a comprarle a los señores **Antonia Evangelista y José Lucia Peña Cruz**, el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 269.93 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 0100170738, dentro de la Parcela No. 2-A, del Distrito Catastral No. 22, de Santo Domingo*”, mediante acto de venta legalizado por el Dr. Pedro Rodríguez Torres, notario público de los del número del Distrito Nacional; **2)** que luego de haber pagado los impuestos transferencia y demás trámites legales, la compradora, señora **Leonarda Corniel Camilo** solicitó al Registro de Títulos de Santo Domingo, en fecha 04 de septiembre del año 2020 la inscripción de transferencia del inmueble antes descrito, procediendo la referida oficina registral a rechazar dicha solicitud, argumentando que el contrato de venta fue legalizado por el notario público Dr. Pedro Rodríguez Torres, del Distrito Nacional, cuando el inmueble está ubicado en Santo Domingo Norte, o sea, que el notario desbordó o se salió de su jurisdicción, especificando que la indicada transferencia violenta las disposiciones del artículo 28, numeral 1 de la Ley 140-15; **3)** que el notario **Pedro Rodríguez Torres**, al momento de legalizar el acto era notario para el Distrito Nacional, pero aún conservaba competencia tanto para el Distrito Nacional como para la Provincia de Santo Domingo, puesto que si bien, ya existía la división territorial, no menos cierto es que aún en la provincia de Santo Domingo, específicamente en el Municipio Norte no habían notarios acreditados; **4)** que el Registro de Títulos de Santo Domingo, sostiene como primer argumento para rechazar la solicitud de reconsideración, las disposiciones del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, sin embargo, se trata de un error material, ya que cuando transcribe habla del artículo 158 del referido reglamento, haciendo una mala interpretación de lo que dicha norma dispone, toda vez que los vendedores no son ni fueron parte del acto atacado, pues ellos cedieron su derecho por medio del acto de venta que reposa en el expediente, siendo la única persona con calidad para solicitar la reconsideración de ese acto administrativo, la compradora. Recordándole que, si los vendedores iban a ser notificados, tenía que ser posterior al depósito de la solicitud de reconsideración, por lo que, al estar en presencia de un acto de administración, bien lo pudo requerir y no lo hizo.

CONSIDERANDO: Que en primer orden, y en cuanto al argumento de la parte recurrente, que indica que el notario Dr. Pedro Rodríguez Torres, notario público de los del número para el Distrito Nacional, no actuó fuera de su jurisdicción, se tiene a bien indicar que el contrato de venta se redactó en fecha 18 del mes de junio del año 2013, estableciendo que fue *“hecho, leído y firmado”* en el Municipio de Santo Domingo Norte y legalizado por el Dr. Pedro Rodríguez Torres, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3087, coligiéndose que actuó fuera de su jurisdicción, contraponiéndose con lo que dispone la Ley No. 301-64 del Notariado (*vigente al momento de la suscripción del acto*), en su artículo 16, literal a), el cual indica lo siguiente: *“Se prohíbe a los Notarios, bajo pena de destitución: a) Ejercer sus funciones fuera de su jurisdicción si no es en alguno de los casos previstos en la ley”* (sic). Asimismo, es importante destacar que, en el escrito contentivo del recurso, el impetrante indicó que se violentó el artículo 28, numeral 1 de la Ley No. 140-15 sobre el Notariado, sin embargo, en el entendido de que la ley no es retroactiva, aplicaría la normativa que se encontraba vigente en ese momento.

CONSIDERANDO: Que, es preciso aclarar que a partir de la Ley No. 163-01 del 02 de octubre del año 2001, se dividió el territorio del Distrito Nacional, y en consecuencia se creó la provincia de Santo Domingo y los Municipios Santo Domingo Norte, Este, Boca Chica y Santo Domingo Oeste; posteriormente en el año 2004, se modificó la preindicada ley, dando paso a la creación del Municipio de Guerra y en el año 2005, a la creación de los municipios de Los Alcarrizos y Pedro Brand; procediendo en consecuencia, la Suprema Corte de Justicia a establecer en el año 2008, el primer Concurso de Oposición para Notarios para el Municipio de Santo Domingo Norte, a partir del cual fue dictada la Resolución No. 926-2008, del 27 de marzo del año 2008, sobre la Designación de Notarios Públicos para el Municipio de Santo Domingo Norte, quedando designados mediante dicha decisión tres notarios públicos para esa jurisdicción, entendiéndose que para la fecha de la redacción del contrato, para el Municipio Santo Domingo Norte, sí habían notarios públicos acreditados.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, el hoy recurrente alega que el Registro de Títulos de Santo Domingo cometió un error al rechazar el recurso de reconsideración, en virtud de lo que dispone el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, alegando que cuando dicha oficina *“transcribe, habla de lo que establece el artículo 158 del referido texto reglamento”* (sic); sin embargo, es preciso indicar que la parte recurrente no está utilizando la normativa registral que se encuentra vigente, contenida en la Resolución No. 2669-2009, de fecha 10 de septiembre de 2009, dictada por la Suprema Corte de Justicia, la cual en su artículo 155 indica lo siguiente: *“Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas”*(sic); de lo que se desprende que pudiera estar utilizando una normativa anterior y ya derogada.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se verifica que hace mención al artículo 77 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, transcribiendo un texto que describe lo que corresponde al Recurso Jurisdiccional, cuando ese artículo en la referida disposición corresponde al Recurso Jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo que la parte recurrente establece en el presente recurso, los señores **Antonia Evangelista y José Lucía Peña Cruz** son parte del proceso, toda vez que son los

titulares registrales del inmueble y cuyo derecho de propiedad podría verse afectado por medio a la transferencia que se pretende ejecutar; por lo que, procede la notificación conforme establece el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, y este modo, ponerlos en condición de depositar cualquier objeción o contestación al respecto; garantizándose así sus derechos de defensa y contradicción en cumplimiento del debido proceso administrativo²; en cuanto al presente Recurso Jerárquico, se visualiza que se cumplió con esta formalidad mediante el depósito del Acto No. 1563 de fecha 21 de octubre del año 2020, instrumentado por el ministerial **Guillermo García**, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a lo que se argumenta relativo a las irregularidades relativas al estado civil tanto de los vendedores, como de los compradores, como bien indica, se trata de situaciones que son subsanables, las cuales válidamente se pueden corregir de acuerdo a la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 155, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); artículos 3 y 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Leonarda Corniel Camilo**; 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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Leonarda Corniel Camilo**, en contra del oficio No. ORH-00000038956, relativo al expediente registral No. 9082020269471, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación original negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos antes expuestos.

² Ver principio de debido proceso, contenido en el artículo 3, numeral 22, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; combinado con el artículo 6, numeral 4, de la misma disposición legal.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/jedsc