

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00091

FECHA
02-12-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0905

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (02) días del mes de diciembre 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 once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por **Promotora Dominicana del Caribe, S. A.** (Viva Tangerine), RNC. 1-01-16720-3, debidamente representada por el señor Tommaso Cutri, italiano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-182732-9; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a los licenciados **Williams Jiménez Villafaña y Ariel Lockward Céspedes**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1171172-7 y 001-1272478-6, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R. 104269, relativo al expediente registral No. 4371915194, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: El expediente registral No. 4371915194, inscrito el 17 de diciembre del año 2019, contenido de solicitud de **Transferencia**, en virtud del acto de venta de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Dr. Daniel Abreu Mat., notario público de los del número de Higüey, matrícula No. 6089, suscrito entre los señores **Elke Helga Wisniowsky-Virano y Paolo Virano**, en calidad de *Vendedores* y la sociedad **Promotora Dominicana del Caribe, S. A. S.**, en calidad de *Compradora*; respecto al inmueble identificado como: *“Parcela No. 23-X, del Distrito Catastral No. 10.2, con una extensión superficial de 2,147.20 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Higüey, Provincia de La Altagracia, matrícula No. 100000762”*, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 23-X, del Distrito Catastral No. 10.2, con una extensión superficial de 2,147.20 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Higüey, Provincia de La Altagracia, matrícula No. 100000762”.

VISTO: El acto de alguacil No. 1085-2020, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Benjamin Ortega de la Rosa, Alguacil de Estrado del Juzgado Especial de Transito de Higüey del Distrito Judicial de La Altagracia; por medio al cual se les notifica el presente recurso jerárquico a la **Elke Helga Wisniowsky-Virano** y **Paolo Virano**, en calidad de propietarios.

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 en contra del Oficio No. O.R.104269, relativo al expediente registral No. 4371915194, de fecha (12) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; respecto de una solicitud de Transferencia, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. 23-X, del Distrito Catastral No. 10.2, con una extensión superficial de 2,147.20 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Higüey, Provincia de La Altagracia, matrícula No. 100000762”, propiedad de los señores **Elke Helga Wisniowsky-Virano** y **Paolo Virano**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintisiete (27) de octubre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de noviembre 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, se hace importante señalar que, el recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que dentro de los requisitos no se encuentra proveer copia de los documentos de identidad que utilizaron los vendedores al momento de hacer su adquisición, que fue verificada y aprobada por el Registro de Títulos de Higüey en ese momento, en el año

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 y 158, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

1997; 2) que la función calificadora otorga el artículo 56 del Reglamento General de Registro de Títulos no permite solicitar documentos que son imposible de conseguir y menos rechazar un expediente sobre la base de un requisito que no es exigido por Ley; 3) que la solicitud de transferencia que hace la compradora reúne todos los requisitos exigidos por la Ley. ”

CONSIDERANDO: Que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Higüey fue calificada de manera negativa por dicho órgano registral en vista que “*la parte interesada ha declarado estar imposibilitada para aportar las copias fotostáticas de los pasaportes Nos. 749518-H y 6218126116 que portaban los señores Paolo Virano y Elke Wisniowski al momento de adquirir su derecho de propiedad*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, y en cuanto al argumento de la parte recurrente que indica que no existe un requisito que disponga el depósito del pasaporte con el cual adquiere el propietario, resulta imperativo mencionar que no se exige el depósito dicho documento, siempre que se aporte la documentación que evidencie la relación entre el titular del derecho y el disponente, a los fines de cumplir con el Principio de Legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, al respecto y en aplicación de principio de Legitimidad es necesario que el derecho del disponente debe estar debidamente justificado, en virtud del artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que así las cosas, se puede evidenciar que el Registrador de Títulos ha rechazado la solicitud de transferencia sometida ante ese órgano registral bajo el fundamento de que las documentaciones aportadas no le permiten establecer la relación que existe entre el pasaporte actual y con el cual figuran adquiriendo los propietarios.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, las disposiciones contenidas en la Resolución No. 21-0313, de fecha 21 de marzo de 2013, establece como requisito para la transferencia del derecho de propiedad, el depósito del documento de identificación oficial de los propietarios del inmueble; en el caso que nos ocupa, concierne a los documentos de identidad de los señores **Elke Helga Wisniowsky-Virano y Paolo Virano**, los cuales no se aportaron en el expediente registral, objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, como sustento de lo establecido en el párrafo anterior, el artículo 36 del Reglamento General de Registro de Título, dispone que para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, los actos convencionales que transmiten derechos reales sobre los inmuebles, deben consignar: tratándose de personas físicas, el documento de identidad, según corresponda.

CONSIDERANDO: Que, vistas las consideraciones anteriores, y por aplicación del Principio de Legitimidad, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Higüey, en virtud de que no se aportó una documentación que permita validar los señores **Elke Helga Wisniowsky-Virano**, portador del

pasaporte actual No. C4VG82XTJ y **Paolo Virano**, portador del pasaporte actual No. YA0736504, como propietarios del inmueble de referencia.

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 Higüey a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 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, incoado por la sociedad **Promotora Dominicana del Caribe, S. A.**; 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, y en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Higüey; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey 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/jrv