

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00094

FECHA
08-12-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0913

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) 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 dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por los señores **Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa**, dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 402-2430148-7 y 090-0003291-3, respectivamente, residentes en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Ana María Marte Vásquez**, dominicana, mayores de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 090-0003415-8, con estudio profesional abierto en la avenida Proyecto, No. 9, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000040597, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 9082020334575, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020299451, contentivo de solicitud de transferencia por venta de los derechos del señor **Gregorio Ferreras de León**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 79-A-52, del Distrito Catastral No. 18, con una superficie de 308.08 metros cuadrados, matrícula No. 2400007247, ubicado en Santo Domingo”*, en favor de los señores **Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa**, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su Oficio No. ORH-00000039995, de fecha 20 de octubre de 2020, fundamentando su decisión, básicamente, en que el acto de venta de fecha 10 de agosto de 2020, suscrito entre Gregorio Ferreras de León y Danny Maribel Mariñez Mejía (vendedores) y Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa (compradores), no cumple con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 140-15, en relación a que los actos bajo firma privada deben ser hechos y firmados dentro jurisdicción del notario actuante.

VISTO: El expediente registral No. 9082020334575, contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del Oficio No. ORH-00000039995, de fecha 20 de octubre de 2020, relativo al expediente No. 9082020299451, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico, el cual fue declarado inadmisibles, fundamentando su decisión en que: “...no han notificado a la parte adversa de la interposición de una acción en reconsideración ante este Registro de Títulos, incurriendo en una franca violación del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos” (sic).

VISTO: El acto de alguacil No. 239-2020, de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Eddy Guzmán Luciano, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa**, notifican el presente recurso jerárquico a los señores **Gregorio Ferreras de León y Danny Maribel Mariñez Mejía**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 79-A-52, del Distrito Catastral No. 18, con una superficie de 308.08 metros cuadrados, matrícula No. 2400007247, ubicado en Santo Domingo”.

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-00000040597, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 9082020334575, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de transferencia por venta de los derechos del señor **Gregorio Ferreras de León**, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. 79-A-52, del Distrito Catastral No. 18, con una superficie de 308.08 metros cuadrados, matrícula No. 2400007247, ubicado en Santo Domingo”, en favor de los señores **Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 10 de agosto de 2020, legalizado por el Dr. Saba Antonio Reyes Reyes, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula 5790.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) 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, el Registro de Títulos de Santo Domingo, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “que el acto de venta de fecha 10/08/2020, suscrito entre Gregorio

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).

Ferreras de León y Danny Maribel Mariñez Mejía (vendedores) y Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa (compradores), se aprecia que fue hecho, firmado y legalizado en el Municipio de Santo Domingo Norte, sin embargo, figura legalizado por el Dr. Saba Antonio Reyes Reyes, Notario Público con jurisdicción en el Distrito Nacional, según se indica en su sello de Notario y en la coletilla de legalización descrita en el acto antes citado. ATENDIDO: A que también se pudo constatar que existen otras irregularidades, en el derecho el propietario del inmueble no le fue establecido el estado civil, no figura depositada fotocopia de la cédula de identidad y electoral de la señora Danny Maribel Mariñez, ni acta de matrimonio” (sic).

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 cuanto a la jurisdicción del notario actuante, ciertamente el mismo pertenece a los del número para el Distrito Nacional, pero su domicilio profesional se encuentra en la Jaragua, No. 12, las 10 tareas, sector Los Guaricanos (Villa Mella), municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; **2)** que aún no se ha hecho efectiva la totalidad de los notarios de la provincia de Santo Domingo, y hasta que no se culmine con este proceso, la Suprema Corte de Justicia ha otorgado Jurisdicción a los Notario del Distrito Nacional, para que puedan instrumentar actos en toda la provincia de Santo Domingo y el Distrito Nacional; **3)** que a fin de subsanar dicha irregularidad se instrumentó un adendum, notariado por la Licda. Johanna Rossy Reyes Genao, notario público de lo del número para el municipio de Santo Domingo Norte, el cual pasa a formar parte integrar del contrato de venta de fecha 10 de agosto 2020; **4)** que en cuanto al estado civil de la señora Danny Maribel Mariñez, la misma es casada, por lo que no se había considerado depositar el acta de matrimonio, no obstante en las cédulas de identidad de los vendedores conste su estado civil como soltera, ya que contrajeron matrimonio luego de haber obtenido su cédula de identidad y electoral; **5)** que para subsanar dicha situación fue depositada el acta de matrimonio de los señores Gregorio Ferreras de León y Danny Maribel Mariñez Mejía. **6)** que el motivo de inadmisión de la acción en reconsideración ha quedado subsanado mediante la notificación del presente recurso a los vendedores.

CONSIDERANDO: Que, a los señores **Gregorio Ferreras de León y Danny Maribel Mariñez Mejía**, en calidad de vendedores, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 239-2020, de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020)²; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, en cuanto al alegato de la parte recurrente, que indica que aunque el notario actuante pertenece a los del número para el Distrito Nacional, su domicilio profesional se encuentra en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; es preciso recordar que la Ley No. 140-15 del Notariado, en cuanto a la jurisdicción del notario, es clara al indicar en su artículo 19, que: *“El notario está obligado a establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial...”*, (sic). De lo que se colige que, si el notario es de los del número para el Distrito Nacional, la oficina de su ejercicio profesional debe estar en el Distrito Nacional.

² Al tenor del artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en esa misma línea, el accionante en jerarquía, no establece el sustento normativo que justifique su alegato relativo a la no efectividad de la totalidad de los Notarios Públicos de la provincia de Santo Domingo, y la concesión de Jurisdicción a los Notario del Distrito Nacional, de la Suprema Corte de Justicia, para que puedan instrumentar actos de ambas jurisdicciones, hasta que culmine con este proceso.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es preciso recordar que por medio a 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.

CONSIDERANDO: Que, en lo adelante la Suprema Corte de Justicia, ha realizado múltiples nombramientos de Notario Públicos para cada uno de los municipios correspondientes a la provincia Santo Domingo, estando la jurisdicción delimitada, sin necesidad de otorgarle a los del Distrito Nacional, plenitud de jurisdicción en cuanto a la provincia de Santo Domingo; por lo que, el argumento de la parte recurrente carece de fundamento.

CONSIDERANDO: Que, para subsanar la irregularidad relativa a la demarcación geográfica del Notario Público en la legalización del acto de venta de fecha diez (10) de agosto de 2020, suscrito entre los señores **Gregorio Ferreras de León y Danny Maribel Mariñez Mejía** (vendedores) y **Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa** (compradores), la parte recurrente, depositó un adendum, instrumentado por la Licda. Johanna Rossy Reyes Genao, notario público de lo del número para el municipio de Santo Domingo Norte, en el cual, ratifica el indicado contrato, sin hacer constar las firmas de las partes contratantes; por consiguiente, no se configura una ratificación de la voluntad y aún subsiste la irregularidad señalada por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 35, literales b) y c) del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, los actos convencionales que transmiten derechos reales sobre inmuebles, como en caso de la especie, deben observar las formalidades comunes a tales actos, pero *“los errores que se cometan, o las adiciones que partes convengan hacer, se expresarán en el margen y se salvarán copiándolas íntegramente al fin del acto. La nota al margen será firmada por las partes”* (sic); asimismo el literal c) establece que: *“cuando el acto sea hecho bajo escritura privada, las firmas serán necesariamente legalizadas por un Notario o cualquier otro funcionario competente”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes descrito, el Dr. Saba Antonio Reyes Reyes, no es competente para legalizar las firmas de las partes contratantes en el acto de venta de fecha 10 de agosto de 2020; y, el adendum de fecha 26 de octubre de 2020, no cumple con los requisitos exigidos por la normativa que regula la materia; por lo que, los mismos no pueden ser acogidos como documentos base de la actuación solicitada en el registro de títulos, hasta tanto no se regularice la situación presentada.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, el Registro de Títulos de Santo Domingo en su oficio de rechazo, señala que existen otras irregularidades en el asiento del derecho de propiedad, relativas a que no le fue establecido el estado civil del señor **Gregorio Ferreras de León**, como consecuencia de que fue omitido en el contrato de venta que origina sus derechos.

CONSIDERANDO: Que, para enmendar la irregularidad señalada, fue depositada el acta de matrimonio de los señores **Gregorio Ferreras de León y Danny Maribel Mariñez Mejía**, en la cual consta que el acto civil fue realizado el 06 de junio de 1999; no obstante, dicho señor, adquirió su derecho de propiedad en fecha 14 de marzo de 1996, es decir, con anterioridad al matrimonio. En ese sentido, no es posible determinar el estado civil de dicho señor al momento de adquirir el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, conforme al artículo 53 del Reglamento General de Registro de Títulos, *“El Registrador de Títulos al ejercer la función calificadora no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, la documentación presentada resulta insuficiente para que el Registro de Títulos de Santo Domingo, pueda realizar una correcta calificación de la actuación registral presentada, en la aplicación del principio de especialidad, por la imposibilidad de determinar cuál era el estado civil del señor **Gregorio Ferreras de León**, al momento de la adquisición de sus derechos sobre el inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que el artículo 56, párrafo, del Reglamento ut supra indicado, establece que: *“Se considera que el principio de especialidad no se cumple cuando: a) Tratándose de personas físicas, éstas no han sido correctamente identificadas con sus generales de acuerdo a las siguientes pautas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cédula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cédula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder”* (sic). (Subrayado es nuestro).

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”, 35, 56, 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 los señores **Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa**; 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 los señores **Luis Felipe Aquino Marte y Felipe Aquino Rosa**, en contra del Oficio No. ORH-00000040597, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 9082020334575, 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.

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/ech