

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00097

FECHA
09-12-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0913

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) 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 dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por la señora **Sandra Ivelisse Pérez Feliz**, dominicano, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1066313-5, domiciliado y residente en la calle Adonis No. 10, sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial la **Dra. Ramona Guzmán Encarnación**, dominicana, mayor de edad, casada, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0515140-0, con estudio profesional abierto en la avenida Hermanas Mirabal No. 156, alto, San Cruz, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000039521, de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020250418, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020198262, contentivo de solicitud de transferencia por venta de los derechos de la señora **Hilda Mercedes Gómez Azuz**, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 501, identificada como 400400360915 : 501, matrícula No. 0100279492, del Condominio Torre Nicole VI, con una extensión superficial de 155 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, en favor de la señora **Sandra Yvelisse Pérez Feliz de Spraker**, y cancelación de hipoteca convencional en favor de **Banescobanco Múltiple, S. A.**, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su Oficio No. ORH-00000037889, de fecha 26 de agosto de 2020, fundamentando su decisión, básicamente, en que el acto de venta de fecha 13 de enero de 2020, suscrito entre Hilda Mercedes Gómez Azuz (vendedora) y Sandra Yvelisse Pérez Feliz de Spraker (compradora), 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. 0322020250418, contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Distrito Nacional, en contra del Oficio No. ORH-00000037889, de fecha 26 de agosto de 2020, relativo al expediente No. 0322020198262, 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 figura depositado en el expediente el acto de aguacil mediante el cual se notifica el presente recurso, un requisito imprescindible cuando se trata de un solicitud de reconsideración” (sic).

VISTO: El acto de alguacil No. 240-2020, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Mairemi M. Batista, Alguacil de Estados de la Séptima Sala Civil y Comercial; mediante el cual la señora **Sandra Yvelisse Pérez Feliz**, notifican el presente recurso jerárquico a la señora **Hilda Mercedes Gómez Azuz**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 501, identificada como 400400360915: 501, matrícula No. 0100279492, del Condominio Torre Nicole VI, con una extensión superficial de 155 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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-00000039521, de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020250418, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de transferencia por venta de los derechos de la señora **Hilda Mercedes Gómez Azuz**, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 501, identificada como 400400360915 : 501, matrícula No. 0100279492, del Condominio Torre Nicole VI, con una extensión superficial de 155 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, en favor de la señora **Sandra Yvelisse Pérez Feliz de Spraker**, en virtud del Dr. Manuel Emilio de la Rosa, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 2225 y cancelación de hipoteca convencional en favor de **Banesco Banco Múltiple, S. A.**, en virtud del acto de fecha 29 de enero de 2020, legalizado por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arando, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 4560.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) 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 del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*que el acto de venta suscrito en fecha 13 de enero de 2020, cuyas firmas fueron legalizadas por el Dr. Manuel Emilio De La Rosa quien posee competencia territorial según se indica su sello estampado en el acto para el Distrito Nacional, sin embargo, el acto en cuestión fue realizado y legalizado en la provincia Santo Domingo, Municipio Santo Domingo Norte, por lo que ha notarizado fuera de su competencia territorial, situación que incumple con la ley 140-15*” (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, aparece que se realizó en el municipio Santo Domingo Norte, lo cual fue un error de redacción del acto, ya que el que corresponde es Santo Domingo, Distrito Nacional; **2)** que el Dr. Manuel Emilio de la Rosa, es notario público del Distrito Nacional, y el inmueble en cuestión está ubicado en Santo Domingo, Distrito Nacional, estando dentro de su jurisdicción; **3)** que se

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).

permita corregir el error cometido en el acto de venta de la jurisdicción y competencia territorial que es Distrito Nacional del notario actuante en el acto.

CONSIDERANDO: Que, la señora **Hilda Mercedes Gómez Azuz**, en calidad de vendedora, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 240-2020, de fecha dieciocho (18) 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, donde se indica que el **Dr. Manuel Emilio de la Rosa**, es Notario Público de Santo Domingo, Distrito Nacional y que se trató de un error de redacción; 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).

CONSIDERANDO: Que, de las disposiciones legales transcritas, se concluye, que el **Dr. Manuel Emilio de la Rosa**, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, no es competente para legalizar las firmas de las partes contratantes en el acto de venta de fecha 13 de enero de 2020, en virtud de que fue hecho, firmado y legalizado en Santo Domingo Norte; por lo que, dicho documento no puede ser acogido fundamento de la actuación registral solicitada.

CONSIDERANDO: Que, para subsanar la irregularidad relativa a la demarcación geográfica del Notario Público en la legalización del acto de venta de fecha trece (13) de enero de 2020, suscrito entre las señoras **Hilda Mercedes Gómez Azuz** (vendedora) y **Sandra Yvelisse Pérez Feliz de Spraker** (compradora), la parte recurrente, realizó una nota al margen, donde consta el sello del Notario Público actuante, **Dr. Manuel Emilio de la Rosa**, de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2225, y depositó un adendum, en el cual, ratifica el indicado contrato;

CONSIDERANDO: Que, al respecto y en aplicación al artículo 35 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone que: *“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”*; por tal razón, no puede ser acogida la corrección al margen en el acto de venta, en cuanto a la demarcación geográfica donde fue hecho, firmado y legalizado, en vista que no cumple con los requisitos exigidos por la normativa que lo regula;

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a la solicitud de la parte recurrente, relativo al adendum del acto de venta del inmueble de referencia, no se hizo contar las firmas de las partes, lo que no configura una ratificación de la voluntad y aún subsiste la irregularidad señalada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

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 del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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

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 la señora **Sandra Yvelisse Pérez Feliz de Spraker**; 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 **Sandra Yvelisse Pérez Feliz de Spraker**, en contra del Oficio No. ORH-00000039521, de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020250418; y en consecuencia confirma la calificación original negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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