

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00003**

FECHA  
**06-01-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2020-1015**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de enero del año dos mil veintiunos (2021), 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 siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por el señor **Anselmo Elías Fernández Herrera**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0011276-9, domiciliado y residente en la calle Ana Josefa Paulino No. 10, municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Alexander Rafael Arias Bidó**, dominicano, mayor de edad, abogado, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0107357-2, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados “Susaña & Asociados”, sito en el Segundo Nivel del Edificio No. 12, ubicado en la esquina formada por las calles Pablo del Pozo y Miguel Ángel Bounarotti, urbanización Renacimiento, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio de rechazo de fecha diecisiete (17) del mes del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020235729, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020192140, contentivo de solicitud de transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha 21/06/2007, suscrito entre los señores **Luigi Cavanus y Virginia Tononi** (vendedores) y el señor **Anselmo Elías Fernández Herrera** (comprador), legalizado por el Dr. Uladislao Vicioso Reyes, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1720, relativo al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 3-B, ubicado en la Tercera Planta, del Condominio Residencial Priscila, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 118, del Distrito Catastral No. 03, con una superficie de 130.00 metros cuadrados, del Distrito Nacional*”, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su Oficio No. ORH-0000038019, de fecha 31 de agosto de 2020, quien fundamentó su decisión en lo siguiente: “...que el acto No.350-2020, de fecha 14/8/2020, no cumple con lo

*establecido en los artículos 69 numeral 7 y 8, y artículo 73 numeral 6 del código de procedimiento civil de la República Dominicana. Que no ha sido posible cumplir con comparecencia de los señores Luigi Cavanus y Virginia Tononi (vendedores). Que el artículo quinto del contrato de venta no se puede visualizar correctamente, por el deterioro del mismo, ...” (sic).*

VISTO: El expediente registral No. 0322020235729, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio No. ORH-0000038019, de fecha 31 de agosto de 2020, el cual fue declarado inadmisibile por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, quien fundamentó su decisión en lo siguiente: “...*No figura depositada la notificación mediante acto de alguacil a las partes involucradas en el acto, en ocasión de haber sido interpuesto el presente recurso, en virtud de lo establecido en el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Registro de Títulos” (sic), dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.*

VISTO: El acto de alguacil No. 656/2020, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Martín Felipe Céspedes A., Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Anselmo Elías Fernández Herrera**, notifica el presente recurso jerárquico, con domicilio desconocido, a los señores **Luigi Cavanus y Virginia Tononi**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “*Apartamento No. 3-B, ubicado en la Tercera Planta, del Condominio Residencial Priscila, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 118, del Distrito Catastral No. 03, con una superficie de 130.00 metros cuadrados, del 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 de rechazo de fecha diecisiete (17) del mes del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020235729, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de transferencia, otorgada por los señores **Luigi Cavanus y Virginia Tononi**, en favor del señor **Anselmo Elías Fernández Herrera**, relativo a la venta del inmueble identificado como: “*Apartamento No. 3-B, ubicado en la Tercera Planta, del Condominio Residencial Priscila, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 118, del Distrito Catastral No. 03, con una superficie de 130.00 metros cuadrados, del Distrito Nacional”.*

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha siete (07) de diciembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de diciembre 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 trata<sup>1</sup>; 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.

---

<sup>1</sup> 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, a los señores **Luigi Cavanus y Virginia Tononi**, en calidad de vendedores, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 656/2020<sup>2</sup> de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Martín Felipe Céspedes A., Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; 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, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que en fecha 18/12/2019 el Registro de Títulos del Distrito Nacional, emite un oficio solicitando, entre otros documentos, la comparecencia ante dicha oficina de los señores **Cavanus y Virginia Tononi**; **2)** que el expediente de transferencia fue rechazado porque el artículo quinto del contrato de venta no se puede visualizar correctamente, por el deterioro del mismo; **3)** que en fecha 18/09/2020, fue solicitada la reconsideración de dicho expediente, y declarado inadmisibles; **4)** que el oficio que declara inadmisibles la reconsideración ocasiona agravio al recurrente, en razón de que viola normas adjetivas del derecho común, el principio de inmutabilidad o de congruencia y el principio constitucional de seguridad jurídica, en virtud de que la no notificación que contempla el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, no aplica en el caso de la especie; **5)** que el señor **Anselmo Elías Fernández Herrera** ha cumplido con todas las formalidades y requisitos establecidos en el numeral 1 del artículo octavo de la Resolución No. 19-0312 de fecha 27/03/2012 de la Dirección Nacional de Registro de Títulos; **6)** que, en el caso de la especie, no aplica el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, ya que se trata de una transferencia inmobiliaria, que al momento que los vendedores firman constituye un desinterés por partes de estos, máxime cuando han sido notificados a requerimiento de dicha registradora, mediante acto No. 350/2020 de fecha 14/08/2020, del ministerial Martín Felipe Céspedes A., Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, notificado a su último domicilio conocido, ante el Ayuntamiento del Distrito Nacional, abogado del Estado y ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos; **7)** que para rechazar dicho expediente, la registradora alega que fue por el deterioro del acto de venta, lo que es falso, ya que así se lo demostramos en nuestro recurso de reconsideración; **8)** que el recurso de reconsideración si le fue notificado a los vendedores, mediante el acto No. 350/2020 de fecha 14/08/2020, del ministerial Martín Felipe Céspedes A., Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original de transferencia por venta, contenida en el expediente No.0322020192140, fundamentó su decisión en: **i)** que el acto de alguacil No.350-2020, de fecha 14/8/2020, en el cual se cita a los señores **Luigi Cavanus y Virginia Tononi**, a comparecer antes este Registro de Títulos, no figura sellado y recibido por el procurador fiscal correspondiente, por tanto, no cumple con lo establecido en los artículos 69 numeral 7 y 8, y artículo 73 numeral 6 del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana; **ii)** que el artículo quinto del contrato de venta no se puede visualizar correctamente, por el deterioro del mismo.

CONSIDERANDO: Que, para el primer aspecto, es preciso recordar que, para fines de la notificación a domicilio desconocido, establecida en el artículo 69 numeral 7 y 8, del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, el Abogado del Estado es el representante del Ministerio Público en la Jurisdicción Inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido y luego del análisis de los documentos presentados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que el acto No.350-2020, de fecha 14 de agosto de 2020, instrumentado por el ministerial Martini Felipe Céspedes, mediante el cual el señor **Anselmo Elías Fernández Herrera**, cita a comparecer por ante dicha oficina registral a los señores **Luigi Cavanus y Virginia Tononi**, si consta visado por el oficial del Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria, en fecha 17 de agosto de 2020, correspondiendo esto una inobservancia del registro.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, en cuanto al segundo fundamento del oficio de rechazo, se verifica que contrario a lo indicado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, si se puede realizar una lectura íntegra del párrafo QUINTO del acto de venta de fecha 21 de junio de 2007, legalizado por el Dr. Uladislao Vicioso Reyes, notario público de los del número Distrito Nacional, el cual copiado textualmente dice lo siguiente: *“El inmueble objeto de la presente venta es entregado al COMPRADOR libre de cargas y gravámenes de conformidad con la Certificación expedida por el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, de fecha 103 de junio del año 2007”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 3, numeral 6, contempla el **“Principio de Eficacia:** *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”*, y es que lo que se busca a través de este principio es que los interesados obtengan respuestas oportunas de sus solicitudes y que las mismas les ofrezcan garantías de su seguridad jurídica como beneficiarios de un derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, no ha encontrado ninguna circunstancia que impida la aplicación de los principios registrales; además, ha observado que el expediente original, contentivo de transferencia por venta, cumple con los requisitos establecidos por la Resolución 21-0313, para la ejecución de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Eficacia**; se procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia rechaza la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original en la forma que 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.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, párrafo II, principio VIII, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; artículo 69 numerales 7 y 8, del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.

### **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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por señor **Anselmo Elías Fernández Herrera**, en contra del Oficio de rechazo de fecha diecisiete (17) del mes del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020235729, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y acoge la rogación original; por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, transferir el inmueble identificado como: *“Apartamento No. 3-B, ubicado en la Tercera Planta, del Condominio Residencial Priscila, construido dentro del ámbito de la Parcela No. 118, del Distrito Catastral No. 03, con una superficie de 130.00 metros cuadrados, del Distrito Nacional”*, propiedad de los señores **Luigi Cavanus y Virginia Tononi**, en favor del señor **Anselmo Elías Fernández Herrera** (*incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original*), en virtud del contrato de venta de fecha 21 del mes de junio del año 2007, legalizado por el Dr. Uladislao Vicioso Reyes, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1720, inscrito originalmente en fecha 05 de diciembre de 2020, a la 02:28:02 p.m.

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/ech