

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00017

FECHA
16-02-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0076

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (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 veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), por el **Dr. Johnny Milcíades Damirón Carbonell**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0518408-9, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Pasteur No. 152, esquina Lea de Castro, Gazcue, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, actuando en nombre y presentación del señor **José Odulio Gómez Nivar**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1698793-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000042923, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082020432062, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020326858, contentivo de solicitud de inscripción de doble transferencia, mediante los actos de venta de fecha 12 de enero de 2017 y 22 de mayo de 2019, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela 402412698698, matrícula 4000235898, con una extensión superficial de 200.00 m2, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”*, propiedad del **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**, primero en favor de la señora **Fradesvinda Pujols Tejeda** y luego en favor del señor **José Odulio Gómez Nivar**, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio No. ORH-00000041140, de fecha 1ero. de noviembre del año 2020, quien fundamentó su decisión en el hecho de que: *“FREDESVINDA PUJOLS TEJEDA adquiere el derecho de propiedad mediante el acto de Venta, de fecha 22 de mayo de 2019, sin embargo, transfiere en fecha anterior, 12 de enero de 2017, contraviniendo el Principio II, con relación a la Legitimidad: Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”* (sic).

VISTO: El expediente registral No. 9082020432062, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio No. ORH-00000041140, de fecha 1ero. de noviembre del año 2020, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, quien fundamentó su decisión en lo siguiente: “UNICO: DECLARA inadmisibile el presente recurso de reconsideración, en virtud de que no consta depositada la notificación mediante acto de alguacil, a las partes involucradas, como lo establece el Reglamento General de Registro de Títulos, por tanto se cancela la fecha y hora otorgada en el libro diario”(sic). Dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 148-21, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Pedro Junior Medina Mata, Alguacil Ordinario del 2Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Johnny Milcíades Damiron Carbonell**, notifica el presente recurso jerárquico, al Consejo Estatal del Azúcar (CEA).

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “Parcela 402412698698, matrícula 4000235898, con una extensión superficial de 200.00 m2, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia 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-00000042923, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082020432062, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; sobre una solicitud de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de doble transferencia, mediante el acto de venta de fecha 22 de mayo de 2019, suscrito entre el **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**, en calidad de vendedor y la señora **Fradesvinda Pujols Tejeda** en calidad de compradora, legalizado por la Dra. Thelma Polanco Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula 2448; y, el acto de fecha 12 de enero de 2017, otorgado por la señora **Fradesvinda Pujols Tejeda** en beneficio del señor **José O. Gómez Nivar**, legalizado por el Dr. Juan Ferreras Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3614, con relación al inmueble identificado como: “Parcela 402412698698, matrícula 4000235898, con una extensión superficial de 200.00 m2, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), 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, 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, el Dr. **Johnny Milcíades Damirón Carbonell**, notificó el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 148-21, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), al **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**, como titular registral del inmueble que nos ocupa; 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 presente recurso jerárquico, la parte recurrente requiere, en síntesis, que sea acogida la rogación original sometida ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, emitiendo un único certificado de título en nombre del señor **José Odulio Gómez Nivar**, como el real y actual propietario de inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, para rechazar la rogación original tomó en cuenta, lo siguiente: a) el acto de venta suscrito entre **Fredesvinda Pujols Tejeda y José Obdulio Gómez Nivar** es de fecha anterior al contrato donde ella adquiere el derecho; b) no consta depositado el poder otorgado por **Fredesvinda Pujols Tejeda** en favor de **José Obdulio Gómez Nivar**; c) el Poder de fecha 18 de mayo del 2017, otorgado por **José Obdulio Gómez Nivar** en favor de **Yoni M. Damiron Carbonell**, fue depositado en copia simple; y, d) la copia de la cédula de identidad de **Fredesvinda Pujols Tejeda** es ilegible.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los documentos depositados, advierte que conforme certificación de pago de fecha 14 de noviembre de 2019, la señora **Fredesvinda Pujols**, adquirió del **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**, en fecha 09 de julio de 2002, el inmueble identificado como: *“Una porción de terreno de 200.00 m2., dentro de la Parcela No. 200-A, del Distrito Catastral No. 32, de Santo Domingo”*, mediante el contrato No. 20023476, en el proyecto No. 038, Laura Marie; cuya venta fue validada y ratificada luego de un proceso de subdivisión, mediante acto bajo firma privada de fecha 22 de mayo de 2019, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela 402412698698, matrícula 4000235898, con una extensión superficial de 200.00 m2, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que antes de suscribir el citado acto de ratificación y venta de fecha 22 de mayo de 2019, la señora **Fredesvinda Pujols Tejeda**, en fecha 12 de enero de 2017, legalizado por el Dr. José Ferreras Matos, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3614, vendió sus derechos en favor del señor **José Odulio Gómez Nivar**.

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, conforme Principio del Consensualismo consagrado en los Arts. 1582 y 1583 del Código Civil Dominicano, una vez el vendedor y el comprador se han puesto de acuerdo en la cosa y el precio, vale venta, en virtud del, por lo que la transferencia de derechos en favor de la señora **Fredesvinda Pujols**, en fecha 09 de julio de 2002, es efectiva al momento de formalizar el negocio y la oponibilidad con relación a los terceros se perfecciona con la inscripción en el Registro de Títulos.

CONDIDERANDO: Que, el hecho de que la transferencia realizada por la señora **Fredesvinda Pujols Tejeda** en favor del señor **José Odulio Gómez Nivar**, tenga fecha anterior al contrato que ratifica la adquisición del derecho de la vendedora, no constituye un elemento que violente los principios establecidos en la Ley de Registro Inmobiliario, toda vez que tanto el principio de Legitimidad, como el de Tracto Sucesivo, persiguen que el derecho del vendedor figure inscrito antes de la inscripción del acto que se pretende ejecutar, y en el caso de la especie ambos contratos se pretenden inscribir de manera conjunta, por lo que no se afectan los principios antes señalados.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo antes señalado se observa que en el citado acto de ratificación y venta de fecha 22 de mayo de 2019, la señora **Fredesvinda Pujols Tejeda**, en calidad de compradora, se encuentra representada por el señor **José Odulio Gómez Nivar**, conforme poder otorgado de fecha 18 de mayo de 2017, legalizado por la Dra. Milagros Jiménez A., notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2649, para que en su nombre y representación pueda vender, firmar, recibir, solicitar y retirar ante el **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**, las certificaciones y el certificado de título con relación al inmueble identificado como “*Parcela 402412698698, matrícula 4000235898, con una extensión superficial de 200.00 m2, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo*”; a su vez, este último, otorgó poder especial al **Dr. Yoni Milcíades Damiron Carbonell**, mediante acto de fecha 18 de mayo de 2017, legalizado por la Dra. Milagros Jiménez A. notario público del Distrito Nacional, para los mismos fines.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los poderes otorgados, se verifica que la señora **Fredesvinda Pujols Tejeda** no confiere en favor de su mandatario, el señor **José Odulio Gómez Nivar**, la facultad discrecional de delegar la representación a terceras personas para los intereses de la mandante.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Código Civil en su artículo 1988, en cuanto a los mandatos, establece: “...*Si se tratase de enajenar o hipotecar, o de cualquier otro acto de propiedad, el mandato debe ser expreso*”. Sigue diciendo en el artículo 1989, al referirse a las obligaciones del mandatario, que: “*El mandatario no puede hacer nada que exceda de lo contenido en el mandato; el poder para transigir, no comprende el de comprometer*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es evidente que el señor **José Odulio Gómez Nivar**, se excedió en sus facultades, al delegar poder en una tercera persona **Dr. Yoni Milcíades Damiron Carbonell**, para que pueda vender, firmar, recibir, solicitar y retirar ante el **Consejo Estatal del Azúcar (CEA)**, las certificaciones y el certificado de título con relación al inmueble que nos ocupa, cuando dicho mandato había sido concedido a su persona.

CONSIDERANDO: Que, con relación a los demás motivos que fundamentaron la decisión de rechazo del Registro de Títulos de Santo Domingo, se observa que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral de la señora **Fredesvinda Pujols Tejeda**, es ilegible, por lo que dicha situación no ha sido subsanada.

CONSIDERANDO: Que, en adición a lo antes planteado, también se observan irregularidades que violentan la Ley No. 140-15, del Notariado y el Reglamento General de Registro de Títulos, cuando en el acto de venta de fecha 12 de enero del año 2017, legalizado por el Dr. José Ferreras Matos, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3614, suscrito entre la señora **Fredesvinda Pujols Tejeda**, vendedora y el señor **José Odulio Gómez Nivar**, comprador, al tratar de corregir la descripción del inmueble, objeto del derecho a registrar, se consignó una nota al margen con la descripción correcta del inmueble objeto de transferencia, sin hacer constar las firmas de las partes contratantes.

CONSIDERANDO: Que, una corrección de tal naturaleza amerita que sea validada con la firma de las partes o por medio de una adenda con tales requisitos, por ser un hecho que afecta de manera directa el principio de Especialidad, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, pues modifica completamente la descripción del objeto registral, cuestión que puede repercutir de manera trascendental en la operación inmobiliaria que se pretende ejecutar.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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).

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 5, numeral 1) contempla que: *“Correlativamente con los derechos que les asisten, las personas tienen, en sus relaciones con la Administración Pública, el deber de. Cumplir con lo dispuesto en la Constitución, las leyes y el ordenamiento jurídico en general.”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por los motivos antes expresados; 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, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; el artículo No. 5, numeral 1) y 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 26, 27 literal “c”, 48, literal “g”, 57, 58, 121 y siguientes, 35, literales b) y c), 136, 142, 152, 160, 161, 162, 163,

164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 30 de la Ley No. 140-15 del Notariado,

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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por el **Dr. Johnny Milcíades Damirón Carbonell**, actuando en nombre y presentación del señor **José Odulio Gómez Nivar**, en contra del Oficio No. ORH-00000042923, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082020432062, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Santo Domingo, por los motivos 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.

QUINTO: Ordena el desglose de las piezas que componen el expediente con motivo al presente recurso, en manos de la parte recurrente o su representante.

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