

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00018

FECHA
16-02-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-1015

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 la sociedad **Mabaudi Constructores, S. R. L.**, entidad comercial organizada y existente con la leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyente (R.N.C.) No. 1-31-03843-3, con su domicilio social ubicado en la avenida Rómulo Betancourt, No. 506, Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lic. Manuel A. González**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1407422-2 y la **Licda. María A. García Movellan**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1435852-6, con estudio profesional abierto en la Oficina de Abogados, “OGG Abogados”, ubicada en calle Fantino Falco No. 42, Segundo Nivel, Local 15, Edificio Bodyshop, Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; teléfono (809) 770-2123.

En contra del Oficio No. ORH-00000043029, de fecha once (11) del mes del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 0322020374885, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020326694, contentivo de solicitud de transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha 19 de abril de 2017, suscrito entre los señores **José Leopoldo Contreras Olivares y Ludovina Rosario de Contreras**, en calidad de vendedores y la entidad comercial **Mabaudi Constructores, S. R. L.**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Ramón Antonio Sánchez de la Rosa, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1110; y cancelación de privilegio del suministrador del dinero, mediante acto de fecha 14 de abril de 2011, en favor del **Banco de Reservas de la República Dominicana**, legalizado por la Licda. Laura Alt. Troncoso M., notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4535, relativo al inmueble identificado como: “*Parcela No. 110-Ref-780-A-136-B, del Distrito Catastral No. 04, con una superficie de 111.11 metros cuadrados, del Distrito Nacional*”, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su Oficio No. ORH-0000041649, de fecha 30 de noviembre de 2020, quien fundamentó su decisión en lo siguiente: “...ya que este Registro de Títulos se encuentra en la imposibilidad de aplicar de manera correcta los principios de Especialidad y Legitimidad consagrados en nuestra Ley de Registro Inmobiliario” (sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322020374885, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio No. ORH-0000043029, de fecha 11 de enero de 2021, el cual fue rechazado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, quien

fundamentó su decisión en lo siguiente: “...este Registro de Títulos no puede de manera administrativa determinar la voluntad de los vendedores de transferir el inmueble que nos ocupa” (sic), dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 16/2021, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinte (2021), instrumentado por el ministerial José R. Nuñez Brito, Alguacil Ordinario de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **José Jacobo Bautista Díaz**, en representación de la sociedad **Mabaudi Constructores, S. R. L.**, notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **José Leopoldo Contreras Olivares** y los sucesores de la señora **Ludovina Rosario de Contreras**, en calidad de vendedores y al **Banco de Reservas de la República Dominicana**, en calidad de Acreedor.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “Parcela No. **110-Ref-780-A-136-B**, del Distrito Catastral No. **04**, con una superficie de **111.11** 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 diecinueve (19) del mes del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020315277, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de transferencia otorgada por los señores José Leopoldo Contreras Olivares y Ludovina Rosario de Contreras, en favor de la sociedad Mabaudi Constructores, S. R. L., y cancelación de privilegio en favor del relativo al inmueble identificado como: “Parcela No. **110-Ref-780-A-136-B**, del Distrito Catastral No. **04**, con una superficie de **111.11** 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 trece (13) de enero del año dos mil veintiún (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintiún (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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procura la transferencia otorgada por los señores **José Leopoldo Contreras Olivares y Ludovina Rosario de Contreras**, en favor de la sociedad **Mabaudi Constructores, S. R. L.**, y cancelación de privilegio en favor del **Banco de Reservas de la República Dominicana**, relativo al inmueble identificado como: “Parcela No. **110-Ref-780-A-136-B**, del Distrito Catastral No. **04**, con una superficie de **111.11** metros cuadrados, del Distrito Nacional”; requerimiento que fue calificado de forma negativa por el citado órgano registral, bajo el entendido de la “...imposibilidad de validar situaciones que irrumpen la correcta aplicación de los Principios de Especialidad y Legitimidad, consagrados en nuestra Ley de Registro Inmobiliario” (sic); y posteriormente, a través de la solicitud de reconsideración, el Registro de Títulos del Distrito Nacional mantuvo su calificación original.

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).

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 22 de enero de 2018 el Registro de Títulos del Distrito Nacional, emitió el oficio No. OCO-0000003296, en el cual solicita la comparecencia de los señores **José Leopoldo Contreras Olivares** y la señora **Ludovina Rosario de Contreras**; **2)** que la señora **Ludovina Rosario de Contreras**, falleció en fecha 16 de septiembre de 2017, de conformidad al Acta de Defunción No. 000431, Libro No. 00014, Folio 0431; **3)** que como consecuencia al fallecimiento de la señora **Ludovina Rosario de Contreras**, su esposo el señor **José Leopoldo Contreras Olivares**, como ha estado en un estado depresivo, le provocaron un gran deterioro a su salud, al punto que en fecha 23 de noviembre de 2019, fue diagnosticado un AVC Isquémico + Hemorragia Cerebral con Hemiparesia Post ACV + HTA + HPB, según consta en la certificación de fecha 02 de diciembre 2020; **4)** que al haber transcurrido un tiempo importante, y el señor **José Leopoldo Contreras Olivares**, no mostrar mejoría, se solicitó la comparecencia virtual con la Registradora Adjunta **Yeimy Portes**, en fecha 16 de noviembre de 2020, donde se aportó el acta de defunción y certificación médica, por lo que la Registradora solicitó agendar una nueva cita del Dr. Ramón Antonio Sanchez de la Rosa, notario público; **5)** que en fecha 20 de noviembre de 2020 se tomó la comparecencia del antes indicado notario, sin embargo el expediente en fecha 19 de noviembre de 2020, ya había sido rechazado por no tener manera administrativa para determinar la voluntad de los vendedores para transferir el inmueble que nos ocupa, lo cual también es falso e improcedente, ya que en el expediente reposan todos los documentos originales que así lo demuestran; **6)** que las razones de tal situación resultan improcedentes, erradas y contradictorias, esto en virtud de que estamos solicitando la radiación y transferencia de inmueble de referencia, cuya venta nunca se ha cuestionado por los vendedores, y además por estar confirmada y certificada por el Notario Público actuante el cual esta investido de fe pública, quien además compareció de manera virtual, y cuyas declaraciones fueron tomadas por la magistrada Portes.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, luego de analizar los documentos que conforman parte de la solicitud original y los aportados en la acción recursiva, pudo constatar, que la defunción de la señora **Ludovina Rosario de Contreras**, fue en fecha 16 de septiembre de 2017, y el diagnóstico del señor **José Leopoldo Contreras Olivares**, en fecha 23 de noviembre de 2019, hechos que ocurrieron con posterioridad a la suscripción del acto de venta suscrito por dichos señores en fecha 19 de abril de año 2017; demostrando al plasmar sus firmas, su consentimiento.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 1258 del Código Civil, *“los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”*.

CONSIDERANDO: Que, por su parte, la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario establece el **Principio de Especialidad**, como la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar, y el **Principio de Legitimidad**, consiste en la depuración previa del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo ante señalado y contrario a lo alegado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, no ha encontrado ninguna circunstancia que impida la aplicación de los principios de especialidad y legitimidad; además, ha observado que la solicitud de transferencia por venta, cumple con los requisitos establecidos por la Resolución 21-0313, para la ejecución de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, y en cuanto a la Cancelación de Privilegio en favor del **Banco de Reservas de la República Dominicana**, pudimos verificar que no se depositó la tasa por servicio por un monto de RD\$1,000.00, de conformidad al acta núm. 25/2015 de fecha 15 de junio de 2015, que aprobó la modificación e inclusión de nuevas tasas por servicio de la Jurisdicción Inmobiliaria, correspondiente a la cancelación de la carga que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el literal *k*) del artículo 39 de Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), indica que, para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, deben consignar la constancia de pago de las tasas de servicios que correspondan; (subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: 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, 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 la sociedad **Mabaudi Constructores, S. R. L.**, en contra del Oficio de rechazo de fecha once (11) del mes del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 0322020374885, 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 a solicitar a la parte interesa el depósito del pago de la tasa por servicio correspondiente a Cancelación de Privilegio por un monto de RD\$1,0000.00.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 110-Ref-780-A-136-B, del Distrito Catastral No. 04, con una superficie de 111.11 metros cuadrados, del Distrito Nacional*”, a realizar las operaciones siguientes:

- 1) Cancelar los asientos registrales Nos. **010221436** de Privilegio del Suministrador del Dinero, por un monto de RD\$3,700,000.00 y **010011460** de Embargo Inmobiliario por un monto de RD\$3,307,056.78,

en favor del **Banco de Reservas de la República Dominicana**, contenidos en el Registro Complementario, ubicado en el Libro No. 345, Folio No. 43 y Libro No. 478, Folio No. 46, respectivamente; y,

- 2) Ttransferir en favor la sociedad **Mabaudi Constructores, S. R. L.** (*incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original*), los derechos de los señores **Ludovina Rosario de Contreras y José Leopoldo Contreras Olivares**, en virtud del contrato de venta de fecha 19 de abril del año 2017, legalizado por el Dr. Ramón Antonio Sánchez de la Rosa, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1110, inscrito originalmente en fecha 18 de enero de año 2018, a la 11:10:50 p.m.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: 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