



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2021-00061

FECHA

05-07-2021

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-0805

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de julio 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 catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Rafael Sarieris Morrobel Ovalles**, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 040-0001101-7, domiciliado y residente en la casa marcada con el No. 57, calle Duarte, del municipio Luperón, provincia Puerto Plata, República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a la **Lcda. María Dignora Diloné Cruz**, dominicana, mayor de edad, casada, provista de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0806223-3, con matrícula del Colegio de Abogados No. 12437-342-92, y el **Lic. Brayán Nolasco Villa**, dominicano, mayor de edad, soltero provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0126312-5, con matrícula del Colegio de Abogados No. 85207-592-20, con estudio profesional ubicado en Av. Luis Ginebra, No. 38, Primer Nivel, Suite No. 2, de la Ciudad de San Felipe de Puerto Plata, municipio y provincia Puerto Plata, República Dominicana, Tel.: (809) 586-1486, Cel.: (809) 671-8094, correo electrónico dignora081965@gmail.com.

En contra del oficio No. O.R.120339, relativo al expediente registral No. 2702103702, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata.

VISTO: El expediente registral No. 2702101451, inscrito el cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:33:32 p.m., contentivo de transferencia por venta, en virtud del Acto bajo firma privada de fecha 16 del mes de diciembre del año 2014, suscrito por los señores **Eufracino Santiago Morrobel Matías**, y **Miguel Ángel Morrobel Pérez** en representación de la señora **Felicia Pérez M. de Morrobel**, en calidad de vendedores, y el señor **Rafael Sarieris Morrobel Ovalles**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Moisés Núñez, notario público de los del número para el municipio de San Felipe de Puerto Plata, matrícula No. 3628, relativo al inmueble identificado como: "*Parcela No. 229042527256, con una extensión superficial de 642.74, matrícula No. 4000146357, ubicada en el municipio de Luperón, provincia Puerto*

Plata”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante oficio No. O.R.118122, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2702103702, inscrito el dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:52:01 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por el señor **Rafael Sarieris Morrobel Ovalles**, dominicano, mayor de edad, soltero, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 040-0001101-7, en contra del precitado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 250/2021, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Julio César Ricardo Parra, Alguacil ordinario de la Cámara Penal del Distrito Judicial de Puerto Plata; mediante el cual el señor **Rafael Sarieris Morrobel Ovalles**, notifica el presente recurso jerárquico, al señor **Eufracino Santiago Morrobel Matías**, y en calidad de sucesores y continuadores jurídicos de la fenecida **Felicia Pérez de Morrobel**, a los señores **Francisco Humberto Morrobel Pérez**, **Miguel Ángel Morrobel Pérez**, **Neón Enildo Morrobel Pérez**, **Atenaida Mercedes Morrobel Pérez**, **Norberto Francisco Morrobel Pérez**, **Densi Danilo Morrobel Pérez**, y **Gabriel Antonio Morrobel Pérez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 229042527256, con una extensión superficial de 642.74, matrícula No. 4000146357, ubicada en el municipio de Luperón, provincia Puerto Plata”*.

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. O.R. 120339, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 2702103702, emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; concerniente a la acción en reconsideración, cuya rogación original versa sobre la solicitud de Transferencia por venta, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 229042527256, con una extensión superficial de 642.74, matrícula No. 4000146357, ubicada en el municipio de Luperón, provincia Puerto Plata”*, propiedad del señor **Eufracino Santiago Morrobel Matías**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) del mes de junio 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.

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, el presente recurso jerárquico fue notificado a las demás partes involucradas, el señor **Eufracino Santiago Morrobel Matías**, y en calidad de sucesores y continuadores jurídicos de la fenecida **Felicia Pérez de Morrobel**, los señores **Francisco Humberto Morrobel Pérez**, **Miguel Ángel Morrobel Pérez**, **Neón Enildo Morrobel Pérez**, **Atenaida Mercedes Morrobel Pérez**, **Norberto Francisco Morrobel Pérez**, **Densi Danilo Morrobel Pérez**, y **Gabriel Antonio Morrobel Pérez**, a través del citado acto de alguacil No. 250/2021; sin embargo, dichas partes no han presentado escritos de objeciones, por lo cual se presume su aquiescencia a la presente acción recursiva, 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 síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Puerta Plata, procura la inscripción de transferencia por venta, en virtud del Acto bajo firma privada de fecha 16 del mes de diciembre del año 2014, suscrito por los señores **Eufracino Santiago Morrobel Matías**, y **Miguel Ángel Morrobel Pérez** en representación de la señora **Felicia Pérez M. de Morrobel**, en calidad de vendedores, y el señor **Rafael Sarieris Morrobel Ovalles**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Moisés Núñez, notario público de los del número para el municipio de San Felipe de Puerto Plata, matrícula No. 3628, relativo al inmueble identificado como: *“Parcela No. 229042527256, con una extensión superficial de 642.74, matrícula No. 4000146357, ubicada en el municipio de Luperón, provincia Puerto Plata”*, propiedad del señor **Eufracino Santiago Morrobel Matías**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Puerto Plata, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que, en el Acta de Defunción No. 000063. Libro 00001, Folio 0063, establece que la señora Felicia Pérez M. De Morrobel (vendedora), falleció el 03 de septiembre del 2016, y si bien su fallecimiento fue posterior al acto de venta, este Registro se encuentra imposibilitado de ejecutar la presente solicitud de transferencia debido a su fallecimiento; que, (...) el poder de representación otorgado al señor Miguel Ángel Morrobel Pérez ha cesado por la muerte de la misma. Tal como establece el artículo 2003 del Código Civil Dominicano (...); RECHAZAR el presente expediente contentivo de transferencia de inmueble, en virtud de la imposibilidad de validación y cumplimiento de los Principios de Especialidad y Legitimidad en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario (...)”* (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, la norma podría atribuir la responsabilidad del recurrente de notificar a las partes envueltas, si es que en este caso se puede decir “partes”, toda vez que de conformidad con lo que dispone el Art. 1583 del Código Civil Dominicano *“La venta es perfecta entre las partes, y la propiedad queda adquirida de derecho por el comprador, respecto del vendedor, desde el momento en que se conviene en la cosa y precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada”*; y, **2)** que, el Funcionario judicial a-quo, al momento de decidir sobre su apoderamiento de transferencia inmobiliaria, debió percatarse que la señora **Felicia Pérez de Morrobel**, al momento de efectuarse la venta del predio de que se trata, estaba viva y el poder de representación por el cual se efectuó la Venta, estaba vigente y no había sido revocado ni cesado por causa alguna el mandato, que incluso su esposo común en bienes, señor **Eufrocino Santiago Morrobel Matías**, firmó junto con el apoderado, dando aquiescencia a la citada venta (...).

CONSIDERANDO: Que, del estudio de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar la siguiente relación cronológica: **i)** que, en fecha 05 del mes de mayo del año 2014, la

señora **Felicia Pérez de Morrobel**, otorga Poder de representación al señor **Miguel Ángel Morrobel Pérez**; **ii)** que, en mediante Acto bajo firma privada de fecha 16 del mes de diciembre del año 2014, legalizado por el Lic. Moisés Núñez, notario público de los del número para el municipio de San Felipe de Puerto Plata, matrícula No. 3628, los señores **Eufracino Santiago Morrobel Matías**, y **Miguel Ángel Morrobel Pérez** en representación de la señora **Felicia Pérez M. de Morrobel**, transfieren en favor del señor **Rafael Sarieris Morrobel Ovalles**, el inmueble de referencia; **iii)** que, en fecha 22 del mes de abril del año 2015, mediante adenda, la señora **Felicia Pérez de Morrobel**, ratifica el Poder de representación de fecha 05 del mes de mayo del año 2014, y consigna la descripción de los inmuebles objetos de dicho mandato; y, **iv)** que, la precitada señora fallece en fecha 03 de septiembre año 2016.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, y en cuanto al argumento de la parte recurrente relativo a la notificación de las partes envueltas, resulta imperativo establecer 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*). (*Subrayado es nuestro*)

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, es preciso establecer que, el mandato se encuentra consumado al momento de efectuarse la venta, por lo que el fallecimiento de la señora **Felicia Pérez M. de Morrobel**, surte efecto de revocatorio del referido documento frente a los actos que se suscriban con posterioridad al deceso de la precitada señora.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 2003 del Código Civil establece: *“Concluye el mandato: por la revocación del mandatario, por su renuncia, por la muerte, la interdicción o la insolvencia, bien sea del mandante o del mandatario”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional considera que los fundamentos que sirven de base a la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Puerto Plata no constituyen una causa para el rechazo definitivo del expediente, debido a que, al momento de efectuarse la venta y la adenda del poder de representación, el mandato tenía total validez.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional acoge en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Puerto Plata; 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 ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, 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, los artículos 74, 75, 76 y 77 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*), y el artículo 2003 del Código Civil Dominicano.

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 el señor **Rafael Sarieris Morrobel Ovalles**, en contra del oficio O.R.120339, relativo al expediente registral No. 2702103702, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, transferir el inmueble identificado como: *“Parcela No. 229042527256, con una extensión superficial de 642.74, matrícula No. 4000146357, ubicada en el municipio de Luperón, provincia Puerto Plata”*, propiedad del señor **Eufracino Santiago Morrobel Matías**, casado con la señora **Felicia Pérez M. de Morrobel**, representada por el señor **Miguel Ángel Morrobel Pérez**, en favor del señor **Rafael Sarieris Morrobel Ovalles**, *(incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original)*; en virtud del acto bajo firma privada de fecha 16 del mes de diciembre del año 2014, legalizado por el Lic. Moisés Núñez, notario público de los del número para el municipio de San Felipe de Puerto Plata, matrícula No. 3628, inscrito originalmente en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:33:32 p.m.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

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

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/expg