



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00075

FECHA
09-08-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1035

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) del mes de agosto 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 veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veinte (2021), por la señora **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1014649-5, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a la **Lcda. Yacaly Hernández**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0026817-3, y al **Dr. Ángel Vinicio Quezada Hernández**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 053-0001190-4, ambos con estudio profesional abierto en la firma **Yg Legal Group: Abogados, Consultores & Notaría**, ubicada en la Avenida Rómulo Betancourt 325, Suite 408, Plaza Madelta II, Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000051910, relativo al expediente registral No. 0322021308568, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021220377, inscrito en fecha diecinueve (19) de mayo del año dos mil veinte (2021), a las 02:41:04 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 10 de octubre del año 2014, suscrito por el señor **Alessandro Trecate**, en calidad de vendedor, y la señora **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Fco. Marino Vásquez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 760, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 5-A, quinto nivel, del condominio Ignacio I, con una extensión superficial de 225.00, metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 29-003-19159, Manzana No. 2594, del Distrito Catastral No. 01; identificado con la matrícula No. 0100027354, ubicado en el Distrito Nacional”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000050920, de fecha veintiocho (28) del mes de junio el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322021308568, inscrito en fecha nueve (09) de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:05:40 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-0000050920, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 0505/2021, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), y el acto de alguacil No. 0509/2021, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentados por el ministerial Eduardo Hernández Mejía, alguacil ordinario de la cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante los cuales la señora **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**, le notifica el presente recurso jerárquico a los **Sucesores** del señor **Alessandro Trecate**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 5-A, quinto nivel, del condominio Ignacio I, con una extensión superficial de 225.00, metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 29-003-19159, Manzana No. 2594, del Distrito Catastral No. 01; identificado con la matrícula No. 0100027354, ubicado en el Distrito Nacional”*.

VISTO: 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-0000051910, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021308568; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de Transferencia por Venta, de los derechos del señor **Alessandro Trecate**, dentro del inmueble identificado como: *“Apartamento No. 5-A, quinto nivel, del condominio Ignacio I, con una extensión superficial de 225.00, metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 29-003-19159, Manzana No. 2594, del Distrito Catastral No. 01; identificado con la matrícula No. 0100027354, ubicado en el Distrito Nacional”*, en favor de la señora **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) del mes de julio 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.

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;

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*).

en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada de manera innominada a los **Sucesores** del señor **Alessandro Trecate**, en calidad de titular registral, a través de los citados actos de alguacil No. 0505/2021 y No. 0509/2021; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta 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, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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 el análisis de la documentación aportada, se ha podido evidenciar, lo siguiente: **a)** que, la rogación inicial, contentiva de Transferencia por Venta, fue rechazada, mediante el oficio No. ORH-0000050920, fundamentándose, entre otros, en el hecho de que la actuación que se pretende realizar en esta ocasión, había sido rechazada bajo el expediente No. 0322019074029, porque la firma del señor **Alessandro Trecate**, que figura plasmada en el acto de venta de fecha 10 de octubre del año 2014, difiere en relación a la que consta en su Cédula de Identidad, y porque el mismo no podía ratificar la transferencia mediante una comparecencia, toda vez que falleció en fecha 04 de junio del año 2018, y; **b)** que, el citado oficio, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada a través del oficio No. ORH-0000051910, bajo los mismos argumentos estipulados en la calificación de la actuación principal.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, para la interposición de la actuación registral, fueron cumplidos todos los requisitos establecidos legalmente; **ii)** que, la falta de comparecencia por ante el Registro de Títulos, no puede ser motivo de rechazo para la ejecución, toda vez que el hecho que impide la presentación del señor **Alessandro Trecate**, es su deceso, ocurrido en fecha 04 de junio del año 2018, y; **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos la Transferencia por Venta de los derechos correspondientes al señor **Alessandro Trecate**, sobre el inmueble de referencia, en favor de la señora **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y como hemos indicado anteriormente, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la firma del señor **Alessandro Trecate**, que figura plasmada en el acto de venta de fecha 10 de octubre del año 2014, difiere en relación a la que se visualiza en la copia de la cédula de identidad aportada, y bajo el supuesto de que el referido titular registral, no podía ratificar la transferencia del inmueble mediante una comparecencia, toda vez que falleció en fecha 04 de junio del año 2018.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, la Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana, en su Sentencia No. **1671**, de fecha 31 de octubre del año 2018, ha dicho en síntesis, que: “...*El hecho de que una persona, no firme en el acto como lo hace en su cédula de identidad,*

no da lugar a considerar el acto irregular, toda vez que en materia civil ordinaria no existe previsión legal o reglamentaria que imponga a la parte obligada en un contrato a firmar en la forma que ha sido fijada en su documento de identidad..."; por lo que, partiendo de esta disposición no existe indicio de ilegalidad o adulteración de la firma del vendedor en el acto aportado. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es preciso señalar que, si bien el artículo 48, literal h, del Reglamento General de Registro de Títulos, da apertura a que el Registrador de Títulos en los casos que estime pertinente pueda citar, a las personas envueltas en determinada actuación, a los fines de que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere una duda respecto a su contenido, lo cierto es que, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de una actuación registral en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con lo descrito en el párrafo precedente, en el caso en cuestión, resulta notoria la imposibilidad de comparecencia del señor **Alessandro Trecate**, a los fines de ratificar el acto de venta de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil catorce (2014), dado su fallecimiento ocurrido el día 04 de junio del año 2018, según se puede verificar en el extracto del acta de defunción, registrada con el No. 10-01345882-3.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante establecer que, el señor **Alessandro Trecate**, en calidad de vendedor, otorgó su consentimiento para la venta del inmueble en cuestión, mediante el acto de venta de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil catorce (2014), legalizadas las firmas por el **Dr. Fco. Marino Vásquez María**, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 760, quien, en su calidad de oficial público, otorga el carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada, a raíz de las disposiciones del artículo 16, párrafo II, de la ley 140-15, sobre Notariado.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece que: *“la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa”*. “Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación.” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“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.”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de *Buena Fe y Eficacia*, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada 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 de Distrito Nacional, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 3, numerales 6 y 14, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 20, párrafo de la Ley 140-15, sobre 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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**, en contra del oficio No. ORH-00000050920, de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 0322021308568, emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:41:04 p.m. contentiva de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fe fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil catorce (2014), suscrito por el señor **Alessandro Trecate**, en calidad de vendedor, y la señora **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Fco. Marino Vásquez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 760, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 5-A, quinto nivel, del condominio Ignacio I, con una extensión superficial de 225.00, metros cuadrados, edificado dentro del Solar No. 29-003-19159, Manzana No. 2594, del Distrito Catastral No. 01; identificado con la matrícula No. 0100027354, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de los señores **Alessandro Trecate** y **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**, y en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y Duplicado de Constancia Anotada, registrado en favor de los señores **Alessandro Trecate** y **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**;

- ii. Emitir el Original y Duplicado de Constancia Anotada de la totalidad del inmueble en cuestión, en favor de la señora **Jocelyn Germania Guerra Trujillo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1014649-5, y;
- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

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

QUINTO: 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/bpsm