

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00094

FECHA
04-10-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1035

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de octubre 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 diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2021), por la **Empresa de Transmisión Eléctrica Dominicana**, provista del RNC No. 4-30-06088-7, quien está representada por el **Ing. Martín Robles Morillo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0147134-0, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Tomás Lorenzo Roa**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0343940-2, el **Lcdo. Luis M. Calderón**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1276253-9 y el **Lcdo. Luis M. Calderón D.**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0133777-2, todos abogados con estudio profesional instalado en la Av. Rómulo Betancourt No. 1228, Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000055330, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021389479.

VISTO: El expediente registral No. 0322021389479, antiguo expediente No. 0322021035995, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:45:03 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 24 de febrero del año 2017, suscrito entre las señoras **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**, en calidad de vendedoras, representadas por la señora **Pilar Eloísa Ramírez Pérez de Mena**, y la **Empresa Transmisión Eléctrica Dominicana (ETED)**, representada por el **Ing. Julián Santana Araujo**, legalizadas las firmas por la Lcda. Clara Isabel Tezanos Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6998, en relación al inmueble identificado como: **“Solar No. 18-B, Manzana No. 777, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial 100.00 metros**

cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100324859"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000097109, de fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 1320/2021, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Víctor ML. Del Orbe M., alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la **Empresa Transmisión Eléctrica Dominicana (ETED)**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a las señoras **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**, vía su representante la señora **Pilar Eloísa Ramírez Pérez de Mena**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 18-B, Manzana No. 777, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial 100.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100324859”*.

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-00000055330, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021389479; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de Transferencia por Venta, de los derechos de las señoras **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**, dentro del inmueble identificado como: *“Solar No. 18-B, Manzana No. 777, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial 100.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100324859”*, en favor de la **Empresa Transmisión Eléctrica Dominicana (ETED)**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diez (10) del mes de septiembre 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.

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, 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 presente recurso jerárquico, fue notificado a la señora **Pilar Eloísa Ramírez Pérez de Mena** en calidad de representante de las titulares registrales **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**, a través del acto de alguacil No. 1320/2021, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Víctor Ml. Del Orbe M., alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, las señoras **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**, otorgaron un poder de representación a la señora **Pilar Eloísa Ramírez Pérez de Mena**, mediante acto de fecha 14 de enero del año 2017, para que esta última pueda representarlas en la Transferencia por Venta del inmueble objeto del presente recurso; **ii)** que, todos los documentos bases que reposan depositados en el expediente, fueron realizados por ante un notario público, el cual tiene fe pública notarial y, en consecuencia, los actos que por ante él se someten, deben ser atacados mediante una inscripción en falsedad, y; **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la Transferencia por Venta de los derechos correspondientes a las señoras **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**, dentro del inmueble de referencia, en favor de la **Empresa Transmisión Eléctrica Dominicana (ETED)**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, las señoras **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**, otorgaron su consentimiento para la venta del inmueble descrito como: “*Solar No. 18-B, Manzana No. 777, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial 100.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100324859*”, mediante la autorizaron dada a la señora **Pilar Eloísa Ramírez Pérez**, a través del poder especial de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Noris. R., Hernández V., notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1273.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, se hace preciso resaltar que, el citado poder especial de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), fue realizado en presencia de la Dra. Noris. R., Hernández V., notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1273, quien, por el

hecho de ser notario público, a raíz de las disposiciones del artículo 16, párrafo II, de la Ley No. 140-15, sobre Notariado, es un oficial público, que puede dar carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley No. 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 No. 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 **Empresa Transmisión Eléctrica Dominicana (ETED)**, en contra del oficio No. ORH-00000055330, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021389479; 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 veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:45:03 p. m., contentiva de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil diecisiete (2017), suscrito entre las señoras **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**, en calidad de vendedoras, representadas por la señora **Pilar Eloísa Ramírez Pérez de Mena**, y la **Empresa Transmisión Eléctrica Dominicana (ETED)**, representada por el **Ing. Julián Santana Araujo**, legalizadas las firmas por la Lcda. Clara Isabel Tezanos Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6998, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 18-B, Manzana No. 777, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial 100.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100324859”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y los extractos de Certificado de Título, registrado en favor de las señoras **Rosario Fátima Ramírez Pérez** y **María Margarita Fátima Ramírez Rodríguez de Sánchez**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título, en favor **Empresa Transmisión Eléctrica Dominicana (ETED)**, RNC No. 4-30-06088-7, representada por el **Ing. Julián Santana Araujo**;
- 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 contentivo 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