

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00118

FECHA
06-12-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-1825

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Nelson Arturo Liriano Bonilla**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1221473-9, domiciliado y residente en la Avenida José A. Puig, Casa No. 2, del sector de Torre Alta de la ciudad de Puerto Plata, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Raymundo Rodríguez Peralta**, dominicano, mayor de edad, casado, abogado notario público para los del municipio de Puerto Plata, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0043791-0, matrícula No. 5559-517-87, con estudio profesional Abierto, en la calle 12 de julio, 57 altos, apartamento No. 1, de esta ciudad de Puerto Plata, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.136381, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; relativo al expediente registral No. 2702107995.

VISTO: El expediente registral No. 2702102658, inscrito el día quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:45:00 a. m., contenido de solicitud de Deslinde y Transferencia por permuta, en virtud del oficio de aprobación No. 6622020113701, de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, y mediante acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Dr. Stevis Pérez González, notario público de los de número de Puerto Plata, matrícula No.

6332; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, a través del oficio No. O.R.133643, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2702107995, inscrito en fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:53:00 a.m.; contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Puerto Plata, en contra del citado Oficio No. O.R.136381, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 612/2021, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Elvin Enríquez Estévez Grullón, Alguacil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Judicial de la ciudad de Puerto Plata; mediante el cual el señor **Nelson Arturo Liriano Bonilla**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la sociedad comercial **Aida & Juan Brugal, S.R.L.**, y a la señora **Milvia Germania Martínez Ureña**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **a)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 480.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 3000343902”*, y; **b)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 168,432.88 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22-C, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; Identificada con la matrícula No. 3000599954”*.

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.136381, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; relativo al expediente registral No. 2702107995; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y Transferencia por permuta, en relación a los inmuebles identificados como: **i)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 480.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 3000343902”*, y; **ii)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 168,432.88 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22-C, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; Identificada con la matrícula No. 3000599954”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día quince (15) del mes de noviembre 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; 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 a la sociedad comercial **Aida & Juan Brugal, S.R.L.**, y a la señora **Milvia Germania Martínez Ureña**, en calidad de partes envueltas en el proceso, a través del citado acto de alguacil No. 612/2021; sin embargo, dichas partes no han 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, 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, el Registro de Títulos de Puerto Plata solicitó, entre otros, el depósito del acta de matrimonio del señor **Nelson Arturo Liriano Bonilla**; **ii)** que, entendieron prudente depositar el acta de divorcio del referido señor, porque al momento del requerimiento del acta de matrimonio, el señor **Nelson Arturo Liriano Bonilla**, en calidad de titular del inmueble, ya se encontraba divorciado; **iii)** que, no obstante lo anterior, fue depositado el acto mediante el cual la señora **Milvia Germania Martínez Ureña**, autoriza la Transferencia Por Permuta del inmueble en cuestión, y; **iv)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Puerto Plata, que sea acogida la rogación inicial de Deslinde y Transferencia por Permuta.

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, según consta publicitado en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), en el Libro No. 0467, Folio No. 061, el señor **Nelson Arturo Liriano Bonilla**, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 480.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de*

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*).

Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 3000343902”, con el estado civil de **casado**; por lo que, todo acto de disposición que sea inscrito por ante el Registro de Títulos, en relación al inmueble en cuestión, debe ser autorizado por la cónyuge del titular al momento de adquirir la propiedad del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo 1421 del Código Civil de la República Dominicana, establece que: *“El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el **consentimiento de ambos**”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y dada la particularidad de que, en el acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Dr. Stevis Pérez González, notario público de los de número de Puerto Plata, matrícula No. 6332, contentivo de Transferencia por Permuta, no fue plasmada la firma de la cónyuge del señor **Nelson Arturo Liriano Bonilla**, se entiende que la misma no otorgó su consentimiento para la actuación de que se trata; por lo que, el Registro de Títulos de Puerto Plata, a los fines de subsanar esta situación requirió el depósito del acto contentivo de autorización firmado por la esposa del referido titular del inmueble al momento de su adquisición.

CONSIDERANDO: Que, si bien, en respuesta al pedimento realizado en lo que respecta a la autorización de la cónyuge, fue depositada la Carta de Autorización de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), firmada por la señora **Milvia Germania Martínez Ureña**, en calidad de esposa del titular del inmueble al momento de su adquisición; lo cierto es que, la firma que consta plasmada en dicho acto, no fue legalizada por notario público, en virtud de lo estipulado en el artículo 35, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos, (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 35 de la ley 104-15 del Notariado, establece que: *“**Inmuebles**. En cuanto a los requisitos de forma, las actas notariales relativas a inmuebles o derechos registrados se registrarán por las disposiciones establecidas por la Ley de Registro Inmobiliario, el Reglamento General de Registros de Títulos y las normas complementarias.”*

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo 35, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos, estipula que: *“Para ser **admitidos** como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y **los actos convencionales que** constituyen, **transmiten**, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, podrán redactarse en forma auténtica o bajo firma privada, en cualquier caso se observarán además de las formalidades comunes a tales actos, entre otros: Cuando el acto sea hecho bajo escritura privada, **las firmas serán necesariamente legalizadas por un Notario o cualquier otro funcionario competente**.”* Requisito este que no fue cumplido al momento de la redacción del citado acto de autorización. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, se ha observado, que mediante el referido acto de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), la señora **Milvia Germania Martínez Ureña**, autoriza a que se realice la permuta del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 480.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22-C, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata*”; sin embargo, la misma debió autorizar en lo que respecta al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 480.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 22, del Distrito Catastral No. 09, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata*”, que es el que actualmente figura registrado en favor del señor **Nelson Arturo Liriano Bonilla**, situación esta que impide a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicar el Criterio de Especialidad, en lo que respecta al objeto del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, el Criterio de Especialidad, contenido en el Principio II, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, establece que la especialidad, consiste en: “*La correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”. (Énfasis es nuestro)-

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Puerto Plata; 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 Puerto Plata a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Criterio de Especialidad, los artículos 74, 75, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, literal c, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 1421 del Código Civil de la República Dominicana, y; 35 de la Ley 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, incoado por el señor **Nelson Arturo Liriano Bonilla**, en contra del Oficio No. Oficio No. O.R.136381, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; relativo al expediente registral No. 2702107995; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata 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.

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