



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00126

FECHA
17-12-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1893

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha diecisiete (17) 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 veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), por los señores **Antonio Altagracia Tardy**, dominicano, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 434608095, casado con la señora **Cristina Castillo**, norteamericana, mayor de edad, portadora del Pasaporte No. 451341502, y la señora **Renee Claire Berthe Eugenie Fromental**, francesa, mayor de edad, soltera, portadora del Pasaporte No. 12AA38474, quienes tienen como abogados constituidos y apoderado especiales al **Lcdo. Richard Nicolás Peralta Miguel**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0907982-2, y la **Lcda. Ana Leonor Marte**, dominicano, mayor de edad, quienes son abogados de los Tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la calle Manuel María Valencia No. 17, Suite No. 1, Plaza Valencia, Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.136863, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382105957.

VISTO: El expediente registral No. 3382105957, inscrito en fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil veinte (2021), a la 02:57:10 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, otorgada por los señores **Antonio Altagracia Tardy** y **Cristina Castillo**, en favor de la señora **Renee Claire Eugenie Fromental**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de Diciembre del año dos mil quince (2015), legalizado por la Lcda. Ana Leonor Marte, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3584, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 409304955381, con una extensión superficial de 2,738.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula No. 2100037166”*;

actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante el citado oficio No. O.R.136863.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **409304955381**, con una extensión superficial de **2,738.87 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula No. **2100037166**”.

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. O.R.136863, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382105957; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, del inmueble identificado como: “Parcela No. **409304955381**, con una extensión superficial de **2,738.87 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula No. **2100037166**”, propiedad de los señores **Antonio Altagracia Tardy y Cristina Castillo**.

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 veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiséis (26) 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, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, no se hace necesario la notificación estipulada en el artículo anterior, toda vez que el **Lcdo. Richard Nicolás Peralta Miguel** y la **Lcda. Ana Leonor Marte**, actúan en nombre y representación de los señores **Antonio Altagracia Tardy** y

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*).

Cristina Castillo, en calidad de vendedores, y de la señora **Renee Claire Eugenie Fromental**, en calidad de compradora; quienes en virtud del acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de Diciembre del año dos mil quince (2015), son las únicas partes envueltas en este proceso.

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 recuso 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, si bien es cierto la Sentencia que origina el derecho de los señores **Antonio Altagracia Tardy** y **Cristina Castillo**, en el inmueble en cuestión, contiene un error consistente en haber hecho constar de forma incorrecta, el número de pasaporte de los referidos señores, no menos cierto es que en la primera página, segundo párrafo, de la aludida decisión, figura descrita la numeración correcta; **ii)** que, a su vez constan depositadas las copias de los pasaportes correspondientes a los citados señores, en los cuales se puede validar a que persona corresponde cada número de Pasaporte, y; **iii)** que, en virtud de lo anteriormente expuesto, solicitan que se ordene al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la Transferencia por Venta del inmueble descrito en la referencia, en favor de la señora **Renee Claire Eugenie Fromental**.

CONSIDERANDO: Que, en relación al caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que, luego de verificados los sistemas de consulta registral, pudo constatar que en el Sistema de Gestión y Automatización de Archivos (SIGAR), bajo el expediente No. 3381202641, figura cargada la Sentencia No. 201200413, de fecha Seis (06) del mes de julio del año dos mil doce (2012), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la provincia de San Pedro de Macorís, mediante la cual se ordena el Deslinde y Transferencia del inmueble identificado como: *“Parcela No. 409304955381, con una extensión superficial de 2,738.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula No. 2100037166 ”*, en favor de los señores **Antonio Altagracia Tardy** y **Cristina Castillo**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y como ha sido estipulado en el primer argumento plasmado por las partes interesadas, hemos podido apreciar que la citada Sentencia No. 201200413, describe en su dispositivo el documento de identidad del señor **Antonio Altagracia Tardy** como: Pasaporte No. 157294992, y de la señora **Altagracia Tardy** como: Pasaporte No. 434608095, contrario a como están descritos en la primera página, segundo párrafo de la referida decisión, en el cual se consigna el Pasaporte del señor **Antonio Altagracia Tardy**, como: 434608095, y el de la señora **Cristina Castillo** como: 451341502. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, no obstante a la discrepancia resaltada anteriormente, en lo que respecta a la numeración de los documentos de identidad correspondientes a los señores **Antonio Altagracia Tardy** y **Cristina Castillo**; está Dirección Nacional, ha observado que para el conocimiento de la actuación contentiva de Transferencia por Venta, constan depositadas las copias de los documentos de identidad de los referidos señores, a través de las cuales se puede validar que el Pasaporte No. 434608095, corresponde al señor **Antonio Altagracia Tardy**, y el Pasaporte No. 451341502 a la señora **Cristina Castillo**.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso destacar que para la valoración del caso en cuestión, constan depositados los documentos que nos permiten corroborar que se cometió un error material, razón por la cual, a pesar de que el documento base que da origen al derecho de los señores **Antonio Altagracia Tardy** y **Cristina Castillo**, dentro del inmueble en cuestión, es una decisión judicial; esta Dirección Nacional es de criterio que, siempre que existan los elementos que permitan confirmar que se cometió un error material, los interesados no tendrán la obligación de dirigirse a un Tribunal de Jurisdicción Inmobiliaria para enmendar dicho error, sino que el mismo puede ser corregido por el Registro de Títulos correspondiente.

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 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece 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”*. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el **Principio IV** de la ley 108-05, sobre Registro de Inmobiliario, estipula que: *“Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y **goza de la protección y garantía absoluta del Estado**”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado del **Principio De Eficacia** y el **Principio IV**, se puede establecer que el objetivo de los mismos, es por una parte que los interesados obtengan respuestas oportunas de sus solicitudes, y por otra, que de acuerdo a la materia que se trata, dichas respuestas les ofrezcan garantías y seguridad jurídica, que le permitan, entre otros, **disponer** como beneficiarios de un derecho de propiedad, sin trabas puramente formales que vulneren sus derechos.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, una vez comprobado que en el expediente reposan todos los requisitos de forma y fondo, necesarios para la ejecución registral de la rogación inicial, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 San Pedro de Macorís, 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, 77 y el Principio IV, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 2<9, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo.

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 los señores **Antonio Altagracia Tardy, Cristina Castillo, y Renee Claire Berthe Eugenie Fromental**, en contra del oficio No. O.R.136863, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382105957; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a realizar la ejecución que se deriva del expediente registral No. 3382105957, inscrito en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinte (2021), a la 02:57:10 p. m., contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de Diciembre del año dos mil quince (2015), legalizado por la Lcda. Ana Leonor Marte, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3584, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 409304955381, con una extensión superficial de 2,738.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Ramón Santana, provincia San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula No. 2100037166”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y el Duplicado de Certificado de Título, registrado en favor de la señora **Antonio Altagracia Tardy y Cristina Castillo**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título, en favor de la señora **Renee Claire Berthe Eugenie Fromental**, francesa, mayor de edad, soltera, portadora del Pasaporte No. 12AA38474, 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 de San Pedro de Macorís, 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