

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00031
FECHA 23-02-2022
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2022-0171

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los viernes (23) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), 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 dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por **Lakefront Dominicana, S. R. L.**, sociedad comercial y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R. N. C.) No.1-31-03560-4, con domicilio social establecido en la Calle No. 06, número 19, del Ensanche Paraíso, Distrito Nacional, República Dominicana; debidamente representada por el señor **Danny Israel Santos Compres**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario privado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-001-1195844-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; entidad que tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Norca Espailat Bencosme**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0103403-5, con estudio profesional abierto, en la Avenida Abraham Lincoln No. 597, esquina Pedro Henríquez Ureña, edificio Disesa, Apartamento No. 303, sector La Esperilla, Distrito Nacional, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000131346, relativo al expediente registral No. 0322021571374, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021571374, antiguo expediente No. 0322021309351 inscrito el día nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:43:53 p. m., contenido de inscripción de Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor No Pagado mediante el acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizadas las firmas por el Licdo. Rafael Fdo. Ravelo L., notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 7093; actuación registral

que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000131346, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022)

VISTO: El acto de alguacil No. 41/2022, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2021), instrumentado por el ministerial José Rolando Núñez Brito, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; mediante el cual la sociedad **Lakefront dominicana, S. R. L.**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores, **Enrique Augusto Penson Paulus, Enrique Aquiles Penson Fernández, Raquel Aida Penson Fernández, y Silvia Virginia Penson Fernández.**

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **309487413292**, del con una extensión superficial de **6,432.08 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100312497**”.

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. ORH-00000131346, relativo al expediente registral No. 0322021571374, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022); concerniente a la inscripción de *Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor No Pagado* en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **309487413292**, del con una extensión superficial de **6,432.08 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100312497**”; propiedad de los señores **Enrique Augusto Penson Paulus e Hilda Paulina Fernández Marte.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en este mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, el recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **Enrique Augusto Penson Paulus**, en calidad de titular registral; y a los señores **Enrique Aquiles Penson Fernández**, **Raquel Aida Penson Fernández**, y **Silvia Virginia Penson Fernández**, en calidad de continuadores jurídicos de la señora **Hilda Paulina Fernández Marte**, a través del citado acto de alguacil No. 41/2022; 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, el inmueble objeto del presente recurso es parte de un acto de promesa de venta de tres inmuebles suscrito por las partes en fecha 14 de junio del año 2017; **ii)** que, los demás inmuebles que formaron parte de dicha promesa de venta, fueron inscritos ante el registro de títulos con sus respectivos contratos definitivos y ejecutados de forma positiva, estando los vendedores representados mediante poder 03 de diciembre del año 2020; **iii)** que, el registro de títulos como base de su rechazo consideró que, no se podía validar la firma de la señora **Hilda Paulina Fernández Marte**, en razón de que en el poder de representación de fecha 03 de diciembre del año 2020, la misma plasmó su firma, mientras que en su cédula de identidad figuran tres x; **iv)** que, el contrato de fecha 18 de diciembre del año 2020 es un acto puramente consensual perfeccionado con el principio de la autonomía de la voluntad; **v)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de Transferencia por Venta en favor de **Lakefront dominicana, S. R. L.**, y Privilegio del Vendedor no Pagado en favor de los señores **Enrique Augusto Penson Paulus e Hilda Paulina Fernández Marte** por un monto de **seiscientos sesenta y nueve mil trescientos diez dólares estadounidenses (US\$669,310.00)**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“ÚNICO: RECHAZAR, el presente expediente por los motivos precedentemente expuesto, toda vez que de manera administrativa este Registro de Títulos no puede comprobar la firma de la señora HILDA PAULINA FERNÁNDEZ MARTE DE PENSON ni la capacidad legal del señor ENRIQUE AUGUSTO PENSON PAULUS, por los motivos antes indicados. Quedando cancelas la fecha y hora dadas a la inscripción del expediente” (SIC).*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 20, párrafo y el artículo 54 de la Ley No. 140-15 del Notariado, contemplan que:

Artículo 20: “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. **Párrafo.** - 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” (sic).

Artículo 54: “Los notarios son civilmente responsables de los daños y perjuicios que ocasionen con motivo del ejercicio de la función notarial, siempre que sean la consecuencia directa e inmediata de su intervención” (sic).

CONSIDERANDO: Que, si bien el Registrador de Títulos, en su función calificadora está facultado en virtud del artículo 43 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias; tal facultad no debe imperar sobre la fuerza probatoria de un acto legalizado por un notario público, por éste estar en el ejercicio de sus funciones dotado de fe pública.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, respecto al poder de representación de fecha 03 del mes de diciembre del año 2020, otorgado en favor de **Enrique Aquiles Penson Fernández**, para actuar en nombre y representación de los vendedores señores **Enrique Augusto Penson Paulus e Hilda Paulina Fernández Marte**, el registro de títulos indica que no puede valorar la firma plasmada por la señora **Hilda Paulina Fernández Marte**, en razón de que en su documento de identidad la misma indica ser tres x.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, y refiriéndose al contenido del párrafo inmediatamente anterior, nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido como criterio jurisprudencial que: “(…), Considerando, que aun cuando se comprueba que la hoy recurrente no firmó el indicado contrato en la forma que lo hace en su cédula de identidad y electoral, sino que más bien colocó sus iniciales, esta situación no es óbice para determinar la irregularidad del acto, 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, o que por otro lado, disponga algún impedimento para que dicha parte obligada firme haciendo figurar sus iniciales para demostrar su consentimiento; que en esos casos y ante la denegación de la firma por parte de quien se obliga, los jueces del fondo”².

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es válido aclarar que, nuestra legislación dispone la capacidad legal como regla y como excepción la incapacidad; sin embargo, esta última debe ser declarada mediante sentencia emitida por el tribunal de primera instancia, conforme a las disposiciones contenidas en los artículos 489 y 492 del Código Civil.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 489 del Código Civil, establece que: “El mayor de edad que se encuentre en un estado habitual de imbecilidad, enajenación mental o locura, debe estar sujeto a la interdicción, aunque aquel estado presente intervalos de lucidez” y a su vez el artículo No. 492, dispone: “Las demandas de interdicción se presentarán ante el tribunal de primera instancia.”

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, en los legajos del expediente registral No. 0322021571374, no se encuentra depositada la sentencia emitida por el tribunal de primera instancia, que declare interdicto legal al señor

² Sentencia núm. 1671/2018, d/f 29 31 de octubre de 2018, 1ra. Sala, Suprema Corte de Justicia.

Enrique Augusto Penson Paulus, por lo cual, no se puede presumir su incapacidad legal; y se hace necesario indicar nueva vez que, las firmas en el poder de representación de fecha 03 de diciembre del año 2020, fueron plasmadas de forma libre y voluntaria, en presencia del Lic. Rafael Fdo. Ravelo R, notario público del Distrito Nacional, teniendo el mismo fe pública. (Énfasis es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido verificar de forma administrativa que los documentos depositados en la rogación original, cumplen tanto con el criterio de legalidad, así como con los demás requisitos de forma y fondo, establecidos por las normas vigentes que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, 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 del Distrito Nacional, y acoge la rogación original; 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 del Distrito Nacional 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, y 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*); 20, Párrafo, y 54 de la ley No. 140-15 del Notariado; 489, y 492 del Código Civil; y, la Sentencia No. 1671, de fecha 31 de octubre del año 2018, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia;

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 sociedad **Lakefront Dominicana, S. R. L.**, en contra del oficio No. ORH-00000131346, relativo al expediente registral No. 0322021571374, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; 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 nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:43:53 p. m., contentivo de inscripción de Transferencia por Venta y Privilegio del Vendedor No Pagado mediante el acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizadas las firmas por el Licdo. Rafael Fdo. Ravelo L., notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula

No. 7093; en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **309487413292**, del con una extensión superficial de **6,432.08 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100312497**”, y, en tal virtud, proceda a:

- i.** Emitir el Original y Dueño del Certificado de Título en favor de **Lakefront Dominicana, S. R. L.**, RNC No. 1-31-03560-4. Adquirido a **Enrique Augusto Penson Paulus e Hilda Paulina Fernández Marte**, dominicanos, mayores de edad, portadores de la Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0072779-1 y 001-1427081-2, casados entre sí, representados por Enrique Aquiles Penson Fernández, conforme al poder representación en fecha 03 del mes de diciembre del año 2020.
- ii.** Practicar en el Registro Complementario el asiento registral de privilegio del vendedor no pagado favor de los señores **Enrique Augusto Penson Paulus e Hilda Paulina Fernández Marte** por un monto de **seiscientos sesenta y nueve mil trescientos diez dólares estadounidenses (US\$669,310.00)**.
- iii.** Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto al citado privilegio, en favor de los señores **Enrique Augusto Penson Paulus e Hilda Paulina Fernández Marte**.

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/ecg