



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00034

FECHA
03-03-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0311

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Harry Noel Marión César** y **Eridania Rivas Lora**, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Clara Mercedes Domínguez Candelario**, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle 1ra, No. 11, Bloque No. 6, Urbanización María Josefina, sector Buenos Aires del Mirador, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, Teléfono No. (809) 803-4333, correo electrónico: lic.claradominguez@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000062470, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022005821 (Expediente original No. 9082021779775).

VISTO: El expediente registral No. 9082021733104 (Expediente original No. 9082021307131), inscrito en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:10:09 p.m., contenido de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil siete (2007), suscrito entre los señores **Nelida Mireya Peña de Vittini**, en representación de **Osiris Onésimo Vittini Peña**, en calidad de vendedor, **Harry Noel Marion César** y **Eridania Rivas Lora**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Cerón Soto, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4011, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 1-REF-9, Manzana No. 3613, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 163.88 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo*”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el Oficio No. ORH-00000055997, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082022005821 (Expediente original No. 9082021779775), inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:23:48 p.m., contenido de acción de Reconsideración al Oficio No. ORH-00000055997, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, acción que fue rechazada; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 220/2022, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual los señores **Harry Noel Marion César**, le notifican en domicilio desconocido la interposición del presente Recurso Jerárquico al señor **Osiris Onésimo Vittini Peña**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 1-REF-9, Manzana No. 3613, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 163.88 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo*”.

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 de rechazo No. ORH-00000062470, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022005821 (Expediente original No. 9082021779775), e inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:23:48 p.m., concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil siete (2007), suscrito entre los señores **Nelida Mireya Peña de Vittini**, en representación de **Osiris Onésimo Vittini Peña**, en calidad de vendedor, y **Harry Noel Marion César** y **Eridania Rivas Lora**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Cerón Soto, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4011, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 1-REF-9, Manzana No. 3613, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 163.88 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo*”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de febrero 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.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, 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, por lo descrito en los párrafos que anteceden, 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, 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 **Osiris Onésimo Vittini Peña**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 220/2022, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: *i*) Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, mediante el Oficio No. ORH-00000055997, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que, no se dio cumplimiento a la solicitud de comparecencia del señor **Osiris Onésimo Vittini Peña**; y, *ii*) Que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por los señores **Harry Noel Marion César** y **Eridania Rivas Lora**, mediante una solicitud de acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, en virtud del oficio No. ORH-00000062470, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el indicado Registro de Títulos, ante la imposibilidad de comprobar la validez del acto consular de fecha dos (02) del mes de junio de dos mil siete (2007); de lo cual derivó la interposición de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego del estudio de 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, la señora **Nelida Mireya Peña de Vittini**, en virtud del Poder Consular No. OB-0206007-460-2 de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil siete (2007), legalizado por el señor Luduvino Herrera, Vicecónsul de la República Dominicana, en la ciudad de Boston, Massachusetts, Estados Unidos de Norteamérica, representó al señor **Osiris Onésimo Vittini Peña**, en su calidad de titular registral, en la transferencia del derecho de propiedad del inmueble de referencia, en favor de los señores **Harry Noel Marion César** y **Eridania Rivas Lora**; *ii*) Que, fueron pagados los impuestos correspondientes a la transferencia; *iii*) Que, para la calificación del expediente en cuestión, el Registro de Títulos de Santo Domingo, procedió a solicitar los documentos que entendía necesarios para el conocimiento de la actuación de Transferencia por Venta, los cuales fueron subsanados por la parte interesada, a excepción del requerimiento de comparecencia del titular registral; *iv*) Que, la parte hoy recurrente, expuso ante el indicado Registro de Títulos, la imposibilidad de contactar al señor **Osiris Onésimo Vittini Peña** y a su representante, **Nelida Mireya Peña de Vittini**, toda vez que ambos residen en Estados Unidos de Norteamérica desde hace más de catorce (14) años, y no poseen contactos de teléfono, ni direcciones de los

mismos, procediendo la referida oficina registral al rechazo de la actuación, el cual fue objeto de acción de reconsideración; v) Que, el único argumento establecido por el Registro de Títulos para rechazar la acción de reconsideración es, el no poder comprobar la validez del poder consular ante el Ministerio de Relaciones; y, vi) Que, se revoque la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia se acoja la Transferencia por Venta, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, acorde al análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, ha verificado que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación registral que se pretende, ante la imposibilidad de comprobar la validez del acto consular de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil siete (2007), en el Ministerio de Relaciones Exteriores (Mirex).

CONSIDERANDO: Que, examinada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, procedió a realizar las diligencias de lugar por ante el Ministerio de Relaciones Exteriores (Mirex), respondiendo la referida institución, mediante correo de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), que el formato utilizado en el citado poder consular, se corresponde a los del año de su expedición, es decir dos mil siete (2007), toda vez que, posee una legalización en cadenas, consistente en plasmar el sello de la institución, adicionar el sello de impuesto correspondiente y la firma del funcionario emisor.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional ha podido comprobar la validez del Poder Consular No. OB-0206007-460-2 de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil siete (2007), legalizado por el señor Luduvino Herrera, Vicecónsul de la República Dominicana, en la ciudad de Boston, Massachusetts, Estados Unidos de Norteamérica.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, 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, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto 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*), y 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 **Harry Noel Marion César y Eridania Rivas Lora**, en contra del oficio No. ORH-00000062470, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022005821 (Expediente original No. 9082021779775); 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 de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de Transferencia por Venta, conforme acto bajo firma privada, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil siete (2007), suscrito entre los señores **Nelida Mireya Peña de Vittini**, en representación de **Osiris Onésimo Vittini Peña**, en calidad de vendedor, y **Harry Noel Marion César y Eridania Rivas Lora**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Cerón Soto, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4011, e inscrito en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:10:09 p.m., en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 1-REF-9, Manzana No. 3613, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 163.88 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo*”. Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido en favor del señor **Osiris Onésimo Vittini Peña**;
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor de los señores **Harry Noel Marion César y Eridania Rivas Lora** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- C) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/mgm