

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00047

FECHA
21-03-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0408

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintiuno (21) 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 veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Valentina Álvarez Herrera de Mejía**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0065075-7, casada con **Lucas Mejía Marte**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0065165-6, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Eugenio De La Rosa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1625772-6, abogado de los tribunales de la República, matrícula No. 86946-386-13, con estudio profesional abierto en la Av. Abraham Lincoln No. 1003, esquina Gustavo Mejía Ricart, Torre Profesional Biltmore, Suite No. 806, Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000063133, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022019421.

VISTO: El expediente registral No. 0322022019421, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:52:55 p.m., contentivo de solicitud de emisión de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, mediante Compulsa Notarial del Acto Auténtico No. 15/2021, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 6274, y transferencia mediante Venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**, en calidad de vendedor, y **Valentina Álvarez Herrera de Mejía**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula

No. 6274, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 102, del condominio Plaza Colombina, con una superficie de 32.60 metros cuadrados, edificado, dentro del ámbito del Solar No. 6-E-REF-B, Manzana No. 439, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 010033482*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el Oficio No. ORH-00000063133, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022); culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 129/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Edgar Alejandro Pérez Almánzar, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de notificación de Recurso Jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 102, del condominio Plaza Colombina, con una superficie de 32.60 metros cuadrados, edificado, dentro del ámbito del Solar No. 6-E-REF-B, Manzana No. 439, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 010033482*”.

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-00000063133, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022019421; concerniente a una solicitud de emisión de Duplicado de Constancia Anotada por Pérdida, mediante Compulsa Notarial del Acto Auténtico No. 15/2021, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 6274, y transferencia mediante Venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**, en calidad de vendedor, y **Valentina Álvarez Herrera de Mejía**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 6274, en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. 102, del condominio Plaza Colombina, con una superficie de 32.60 metros cuadrados, edificado, dentro del ámbito del Solar No. 6-E-REF-B, Manzana No. 439, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 010033482*”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte 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.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiocho (28) 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.

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 **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 129/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Edgar Alejandro Pérez Almánzar, 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 del Distrito Nacional, rechazó la rogación original, en atención a que, el señor **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**, al momento de adquirir el inmueble se encontraba casado y no depositó la autorización de la cónyuge, así como acta de matrimonio y cédula de la misma; y, **ii)** Que, la indicada solicitud culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

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, el señor **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**, adquirió el derecho de propiedad del inmueble de referencia, mediante acto bajo firma privada, de fecha treinta (31) del mes de enero del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), inscrito el dieciocho (18) del mes de febrero del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), en el Libro de Inscripciones No. 121, Folio No. 331, bajo el No. 1321; **ii)** Que, el indicado derecho fue publicitado en el Libro No. 1278, Folio No. 234, Hoja Nos. 226-227, y no se hizo constar el estado civil del titular registral; **iii)** Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, incurrió en un error al momento de la sustitución del derecho a los nuevos formatos de papelería, al consignar el estado civil del titular, como casado, sin hacer la inscripción de inclusión de

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*).

estado civil en el Registro Complementario; **iv)** Que, fue depositada por ante la oficina registral, certificación de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Dirección Nacional de Registro Civil de la Junta Central Electoral, y en la misma establece que, no existe ningún registro de matrimonio del señor supra indicado; **v)** Que, el referido Registro de Títulos, es quien decide estipular al titular como casado, por lo que este no tiene que depositar pruebas de un vínculo inexistente; y, **vi)** Que, se revoque la calificación negativa dada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y en consecuencia se acoja la transferencia en favor de los señores **Valentina Álvarez Herrera de Mejía y Lucas Mejía Marte**.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, ha verificado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en razón de que, no fue aportada la autorización para transferir de la cónyuge del señor **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**, su acta de matrimonio y documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, la parte recurrente aportó certificación de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Dirección Nacional de Registro del Estado Civil de la Junta Central Electoral, y en la misma se establece que conforme a los datos aportados no se encontró registros de matrimonio correspondiente al señor al **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**; y haciendo la salvedad de que, *“la no localización en el sistema, no implica que el referido Acto del Estado Civil, no se hubiere registrado”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, examinada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que, luego de verificados los sistemas de consulta registral, pudo constatar en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), específicamente en Documentos Públicos, bajo el código No. SE202200000036, el Contrato de Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha treinta (31) del mes de enero del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizadas las firmas por la Dra. Cecilia Jiménez Pérez, notario público de los del número para el municipio de Haina, en virtud del cual, el señor **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**, adquiere el derecho de propiedad del inmueble en cuestión, y se puede evidenciar que, se hizo constar su estado civil como casado con la señora **María Del C. Ríos de Holguín**, contrario a lo expuesto por la recurrente en sus alegatos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta imperativo mencionar que en lo relativo a la administración, y del efecto de los actos de cualquiera de los esposos con relación a la sociedad conyugal, el código civil dominicano, establece en su artículo No. 1421, 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.”*

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores, es preciso destacar que, si bien al momento de publicitar el derecho de propiedad que nos ocupa, producto de un error involuntario se omitió el estado civil del señor **Oscar Rafael Holguín Veras Tabar**, lo cierto es que, conforme a la documentación que dio origen al derecho, este se encontraba casado con la señora **María Del C. Ríos de Holguín**, por lo que, para disponer del inmueble resulta necesario la autorización de la misma.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ha quedado evidenciado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, actuó conforme a los preceptos legales que rigen la materia; por lo que, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por la indicada oficina registral; 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 los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y 99 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 42, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 1421 del Código Civil.

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 los señores **Valentina Álvarez Herrera de Mejía** y **Lucas Mejía Marte**, en contra del Oficio No. ORH-00000063133, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022019421, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, respecto de la rogación original, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/mgm