



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00059

FECHA
18-04-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0571

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha dieciocho (18) 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 veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2149476-4, domiciliado y residente en el Distrito Nacional, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Licda. **Kasterina Rosario Cepeda**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 0402-2149476-4, con estudio profesional abierto en la avenida Máximo Gómez No. 33, Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000063707, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022024059.

VISTO: El expediente registral No. 0322022024059, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 04:08:58 p. m., contentivo de solicitud de: **a) Cancelación de Hipoteca**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil once (2011), legalizado por el Lcdo. José Bienvenido Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 287, y; **b) Transferencia por Venta**, mediante el acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veinte (2020), suscrito por la señora **Shirley Sally Morant**, en calidad de vendedora, y el señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por Dr. Lidio Manzueta Muñoz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3370, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 211, segundo piso, del condominio Anacaona, con una extensión superficial de 204.00, metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 89-D-3, del Distrito Catastral No. 03; identificado con la matrícula No. 0100337887, ubicado en el Distrito Nacional”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa

por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000063707, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022),

VISTO: El acto de alguacil No. 219/2022, de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Tony Sugilio Evangelista, alguacil de Estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, en calidad de comprador, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Shirley Sally Morant**, en calidad de vendedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 211, segundo piso, del condominio Anacaona, con una extensión superficial de 204.00, metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 89-D-3, del Distrito Catastral No. 03; identificado con la matrícula No. 0100337887, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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. ORH-00000063707, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022024059; concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca y Transferencia por Venta, del inmueble identificado como: “*Apartamento No. 211, segundo piso, del condominio Anacaona, con una extensión superficial de 204.00, metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 89-D-3, del Distrito Catastral No. 03; identificado con la matrícula No. 0100337887, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de la señora **Shirley Sally Morant**.

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 dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) del mes de marzo 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, 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;

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).

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 señora **Shirley Sally Morant**, a través del citado acto de alguacil No. 219/2022; 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 de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Dr. Lidio Manzueta Muñoz, es abogado notario público de los del número del Distrito Nacional; **ii)** que, fue aportada la certificación emitida por el Colegio de Notarios de fecha 08 de octubre del año 2020, en la cual se hace constar la localidad del notario actuante en el acto bajo firma privada de fecha 30 de abril del año 2020; **iii)** que, el acto de referencia fue corregido al margen aclarando el error deslizado y la misma fue sellada y firmada por el notario actuante, el Dr. Lidio Manzueta Muñoz; **iv)** que, el notario público tiene fe pública otorgada por Ley; **v)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional a ejecutar la solicitud de Cancelación de Hipoteca y Transferencia por Venta del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que el notario actuante en el acto bajo firma privada, de fecha 08 de octubre del año 2020, actuó fuera de la jurisdicción para la cual fue nombrado, conforme lo establecido en la Ley No. 140-15 del Notariado.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, ha observado que el acto de venta tiene una corrección al margen indicando el lugar en el cual fue redactado y firmado, y verificamos que la misma si fue firmada y sellada por el notario actuante, quien posee fe pública.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, observamos que consta depositada la certificación, de fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), en la cual el Dr. Lidio Manzueta Muñoz, certifica y da fe, que las firmas de las partes intervinientes en el acto de venta, fueron puestas en su presencia en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, dando de este modo en su calidad de notario, fe pública de su comprobación.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece que: *“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”. “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” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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, así las cosas, 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, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 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 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*), 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 20, párrafo de la Ley 140-15, sobre 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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, en contra del oficio No. ORH-00000063707, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022024059; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 04:08:58 p. m., contentiva de Cancelación de Hipoteca, y Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 211, segundo piso, del condominio Anacaona, con una extensión superficial de 204.00, metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 89-D-3, del Distrito*

Catastral No. 03; identificado con la matrícula No. 0100337887, ubicado en el Distrito Nacional”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional en primer rango**, por un monto de **RD\$1,447,000.00**, en favor de **Asociación Norteña de Ahorros y Préstamos**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil once (2011), legalizado por el Lcdo. José Bienvenido Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 287;
- ii. Cancelar el Original y Duplicado de Constancia Anotada, registrado en favor de la señora **Shirley Sally Morant**;
- iii. Emitir el Original y Duplicado de Constancia Anotada en favor del señor **Pedro Rigoberto Burdier Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2149476-4, en virtud del acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Dr. Lidio Manzueta Muñoz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3370, y;
- iv. 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 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