



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00081

FECHA
19-05-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0860

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de mayo 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 veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Xueying Zhen**, china, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-1774881-4, domiciliada y residente en la avenida Los Próceres, No. 12, sector Arroyo Hondo, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por la **Lcda. Elis María Núñez Sánchez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1182322-5, con estudio profesional abierto en la avenida Francia, No. 83, Local No. 202, segundo nivel, del sector Gazcue, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos Nos. (809) 682-7032 y (809) 299-6932.

En contra del oficio No. ORH-00000067194 de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 0322022058158.

VISTO: El expediente registral No. 0322022058158, inscrito en fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:52:17 p. m., contenido de solicitud de Cancelación de hipoteca convencional y Transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por el Banco Popular Dominicano, S. A., representado por los señores **Origenes Orlando Vásquez** y **Natacha Blanchard**, en calidad de acreedora, legalizadas las firmas por la Dra. Candida R. Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3842; y, b) Acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinte (2020), suscrito entre los señores **Xiao Wu He**, en calidad de vendedor,

y **Xueying Zhen**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Lcda. Elis María Núñez Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3984; en relación al inmueble descrito como: “*Unidad funcional No. 8-A, identificada como: 400412223569 : 7-A, con una extensión superficial de 191.00 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Villa Palmeras XV, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100266050*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000067194.

VISTO: El acto de alguacil No. 825/2022, de fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Wilson Rojas, Alguacil de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Xueying Zhen**, notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Lisbeth He Zhen**, en calidad de sucesora del señor **Xiao Wu He**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble precedentemente descrito.

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-00000067194 de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 0322022058158; contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por el Banco Popular Dominicano, S. A., representado por los señores **Origenes Orlando Vásquez** y **Natacha Blanchard**, en calidad de acreedora, legalizadas las firmas por la Dra. Candida R. Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3842; y, b) Acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinte (2020), suscrito entre los señores **Xiao Wu He**, en calidad de vendedor, y **Xueying Zhen**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Lcda. Elis María Núñez Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3984; en relación al inmueble descrito como: “*Unidad funcional No. 8-A, identificada como: 400412223569 : 7-A, con una extensión superficial de 191.00 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Villa Palmeras XV, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100266050*”; propiedad del señor **Xiao Wu He**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, 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, los recurrentes hacen 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, en segundo orden, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintisiete (27) del mes de abril 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 trata ¹.

CONSIDERANDO: Que, en tercer orden, resulta imperativo señalar 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, en ese sentido, el presente recurso jerárquico fue notificado a las demás partes involucradas, la señora **Xueying Zhen**, notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Lisbeth He Zhen**, en calidad de sucesora del señor **Xiao Wu He**; la cual 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, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura que se practiquen los trabajos de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, sobre el inmueble de referencia, propiedad del señor **Xiao Wu He**, en virtud de los documentos precedentemente citados; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000067194 de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022); y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, se depositaron todos los documentos requeridos para el proceso de transferencia, y después de transcurrido los plazos dado por la entidad, y el Registrador luego de revisar los expedientes relacionados, se da cuenta que el señor **Xiao Wu He** había fallecido, y por esta causa rechazo, sin observar que, el acto de venta fue realizado con varios meses de antelación de la

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).

muerte del vendedor, cumpliendo con todos los requisitos de la ley, y debidamente notariado por un profesional avalado por el Colegio Dominicano de Notarios, a quien se le entregó el papel notarial con el que se hizo el acto con un registro único para ese notario; y, **ii)** Que, el Registro de Títulos le informó a la compradora que debía depositar el expediente por ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, de acuerdo con la Resolución No. 3642-2016; sin embargo, en fecha 29 de octubre del año 2021, habíamos depositado el expediente ante la Sexta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, el cual fue rechazado mediante Resolución No. 0316-2021-R-00289, indicando que: *“el Registro de Títulos es el órgano que tiene competencia para realizar esa función, sin necesidad de que medie aprobación judicial alguna, en atención a la fuerza que poseen las convenciones legalmente formadas, las que establece el artículo 1134 del Código Civil Dominicano”*.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Que, consultados nuestros sistemas de investigación, constatamos que, en el expediente No. 0322021285223, fue solicitada la comparecencia del titular registral, el señor **Xiao Wu He**, a los fines de que fuera ratificada la transferencia que nos ocupa, (...) sin embargo, dicha solicitud no fue subsanada, y en respuesta se deposita un acta de defunción del titular, por lo cual se verifica la imposibilidad de dar cumplimiento a la comparecencia; ATENDIDO: Que, se verifica según evidencia en el Acta de defunción No. 000434, Libro No. 0002, Folio No. 0434, que el señor **Xiao Wu He** (vendedor) falleció el 20 de febrero del 2021, y si bien su fallecimiento fue posterior al acto de venta, este Registro se encuentra imposibilitado de ejecutar la presente solicitud de transferencia, toda vez que, no es posible que los datos contenidos en el acto de venta sean ratificados por el propietario fallecido”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el artículo 48 literal “h” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), establece que entre las facultades de la función calificadora comprende: *“Citar, si lo considera pertinente, al o a los solicitantes, propietarios y/o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubieren, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el que hubiere alguna duda respecto de su contenido”*.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo señalado en el texto citado, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada; así lo ha expresado esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante su Resolución No. DNRT-R-2022-00022, emitida a los ocho (08) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022)².

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, ante la imposibilidad planteada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2019-00121, estableció que: *“...nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse*

² Consultable en: [Resolución DNRT-R-2022-00022, Exp. 9082021960062.pdf](#)

únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar, y en el caso de la especie, cumplir con la comparecencia del vendedor resulta imposible por motivo de su fallecimiento”³.

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, asimismo, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los demás documentos complementarios relacionados a la actuación de Transferencia por Venta, establecidos en el punto No. 24, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se han verificado los siguientes hechos: **a)** Que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por la norma vigente a la fecha de inscripción de la actuación solicitada; y, **b)** Que, el vendedor otorgó su consentimiento para la venta antes de su deceso, a cuya firma le fue conferido carácter de autenticidad por haber sido plasmada en presencia de un oficial dotado de fe pública, circunstancias que permiten al Registro de Títulos validar la venta presentada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, de la citada ley, contempla en su numeral 6, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, 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.”*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe** y **Eficacia**, descrito en los párrafos anteriores, 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

³ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

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 del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 48 literal “h”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado; 3 numerales 6 y 14, 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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 la señora **Xueying Zhen**, en contra del oficio No. ORH-00000067194 de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 0322022058158; 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 ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:52:17 p. m., contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, en relación al inmueble descrito como: “*Unidad funcional No. 8-A, identificada como: 400412223569 : 7-A, con una extensión superficial de 191.00 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Villa Palmeras XV, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100266050*”; y, en consecuencia:

- i. Cancelar el asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional en primer rango**, por un monto de RD\$8,032,500.00, en favor del **Banco Popular Dominicano, S. A., Banco múltiple**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), legalizadas las firmas por la Dra. Candida R. Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3842;
- ii. Cancelar el Original y Duplicado de Constancia Anotada, registrado en favor del señor **Xiao Wu He**;

- iii. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título en favor la señora **Xueying Zhen**, china, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad No. 001-1774881-4, en virtud del acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinte (2020), suscrito entre los señores **Xiao Wu He**, en calidad de vendedor, y **Xueying Zhen**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Lcda. Elis María Núñez Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3984, 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 practicar la cancelación del 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/expg