



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00100

FECHA
08-06-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0013

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de junio 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 dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Francisca Milagros Frias De La Rosa** y **Víctor Enemecio Ortiz Pérez**, dominicanos mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1339531-3 y 001-0061548-3; domiciliados y residentes en Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, quienes tienen como abogado constituido y apoderad especial al **Licdo. Ruddy Santoni Pérez Alvarez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1087888-1.

En contra del oficio No. ORH-00000067329, relativo al expediente registral No. 9082022135901, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082022135901, inscrito el cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 01:44:04 p. m., contentivo de inscripción de *Bien Propio y Corrección de Error Material*, en virtud de la compulsua notarial del acto No. 08-2020, de fecha 30 del mes de octubre del año 2020, emitida por la Licda. Martina Domínguez Peña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2826, e Instancia de fecha 04 de del mes de marzo del año 2022, suscrita por el Licdo. Ruddy Santoni Pérez Alvarez; en relación a los inmuebles identificados como: **1) Solar No. 006-14607, Manzana No. 6229, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 253.88 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100020864**"; y, **2) Solar No. 05-SUB-06, Manzana No. 5384, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 118.15 metros cuadrados, ubicado en la, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400031854**"; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro

de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio No. ORH-00000067329, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles de referencia.

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-00000067329, relativo al expediente registral No. 9082022135901, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la solicitud de inscripción de *Bien Propio y Corrección de Error Material*, en virtud de la compulsa notarial del acto No. 08-2020, de fecha 30 del mes de octubre del año 2020, emitida por la Licda. Martina Domínguez Peña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2826, e Instancia de fecha 04 de del mes de marzo del año 2022, suscrita por el Licdo. Ruddy Santoni Pérez Alvarez; en relación a los inmuebles identificados como: **1) Solar No. 006-14607, Manzana No. 6229, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 253.88 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 0100020864**"; y, **2) Solar No. 05-SUB-06, Manzana No. 5384, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 118.15 metros cuadrados, ubicado en la, provincia Santo Domingo; identificado con la matricula No. 2400031854**"; propiedad de los señores **Francisca Milagros Frias De La Rosa y Víctor Enemecio Ortiz Pérez.**

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha once (11) del mes de may del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciocho (18) del mes de mayo 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, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a 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: **i)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, concerniente a la solicitud de bien propio y corrección de error material sobre los inmuebles de referencias, propiedad de los señores **Francisca Milagros Frias De La Rosa y Víctor Enemecio Ortiz Pérez;** **ii)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000067329, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: “ *PRIMERO: RECHAZAR el presente expediente dado que los inmuebles objetos de la declaratoria de bien propio a favor de la señora FRANCISCA MILAGROS FRIAS ORTIZ, fueron adquiridos bajo la comunidad de bienes legales, por lo que la declaración, debe ser conocido por el tribunal competente, por consiguiente queda cancelada la fecha y hora de inscripción dada al mismo. SEGUNDO: Se informa que se puede introducir nueva vez el expediente en lo relativo a la solicitud de la corrección del nombre del señor ENEMECIO ORTIZ PEREZ en el Certificado de Título que ampara los derechos del inmueble Solar 05-SUB- 06, Manzana 5384 del DC 01.*” (sic); y, **iii)** Que, dicha 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 resumen, lo siguiente: **a)** Que, los señores **Francisca Milagros Frias De La Rosa y Víctor Enemecio Ortiz Pérez,** contrajeron matrimonio en la Ciudad de New York en fecha 15 de noviembre del año 2004; **b)** Que, durante su unión matrimonial han adquirido entre otros bienes, los inmuebles de referencia; **d)** Que, según el acto No. 08-2020 el señor **Víctor Enemecio Ortiz Pérez,** ha declarado que los mencionados inmuebles fueron adquiridos con dinero producto del trabajo personal de la señora **Francisca Milagros Frias De La Rosa,** por lo cual considera que los mismos son bienes propios de la misma; **c)** Que, respecto a la corrección del nombre consignado como: **Víctor Enemecio Ortiz Pérez,** cuando lo correcto es **Víctor Enemecio Ortiz Pérez;** **d)** Que, la declaración de bien propio puede hacerse en beneficio de la mujer para los bienes reservados de la comunidad; **e)** Que, el artículo No. 5 de la Ley No. 390, sobre Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana, indica que: El origen y la consistencia de los bienes reservados serán establecidos tanto respecto de los terceros, como del marido, por todos los medios.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, la actuación registral o rogación original que se deriva del expediente original No. 9082022135901, es contentiva de inscripción de Bien Propio y Corrección de Error Material

CONSIDERANDO: Que, el artículo No. 5 de la Ley No. 390, sobre Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana, establece que: “*Bajo todos los regímenes y so pena de nulidad de cualquier cláusula, contraria contenida en el contrato de matrimonio, la mujer casa- da, tiene sobre los productos de su trabajo*

personal y las economías que de éste provengan, plenos derechos de administración y de disposición. Ella puede hacer uso de esto para adquirir inmuebles o valores inmobiliarios, y puede enajenar los bienes así adquiridos, así como tomar a préstamo sobre los mismos, e hipotecarlos. La validez de los actos hechos por la mujer estará subordinados solamente a la justificación hecha en un acto de notoriedad, o por cualquier otro medio mencionado en la convención, de que ella ejerce personalmente un trabajo, oficio o profesión distintos del de su esposo, y no quedará comprometido a la responsabilidad de los terceros con quienes ella ha tratado ofreciendo esta justificación” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, la **declaratoria de bien propio**, es una actuación registral contenida en Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 de marzo del año 2021, numeral 48, y es definida como: la solicitud de inscripción de un asiento registral en el que se establezca la propiedad exclusiva sobre un inmueble registrado en favor de uno de los cónyuges, cuando se haya adquirido por efecto de una determinación de herederos, partición, antes del matrimonio o a **beneficio de la mujer para los bienes reservados de la comunidad**, asimismo, indica como documento base de la actuación: Acto bajo firma privada o acto auténtico (primera copia certificada), donde se declare el bien propio, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, y refiriéndose a las disposiciones transcritas en los párrafos anteriores, es importante aclarar que, la **declaratoria de bien propio**, podrá inscribirse en favor de uno de los cónyuges en cualquier momento ante las oficinas de registros de títulos, y no exclusivamente en el momento que se adquieren los bienes; siempre que se cumpla el requisito principal, que es la declaración expresa de una de las partes donde se reconozca que los bienes son propiedad exclusiva del otro. Por lo que, contrario a la decisión hoy impugnada, si es posible realizar la inscripción de bien propio, luego haberse publicitado en el Registro de Títulos como un inmueble que forma parte de la comunidad de bienes.

CONSIDERANDO: Que, de lo establecido precedentemente, podemos indicar que, siempre y cuando la solicitud este acompañada del acto bajo firma privada o acto auténtico (primera copia certificada), donde se declare el bien propio, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable, las oficinas de Registros de Títulos podrán realizar la inscripción del bien propio, sin importar, si es al momento de la inscripción del derecho ante las oficinas de registros de títulos o posteriormente.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante aclarar que, en la documentación aportada para el conociendo de este recurso, se encuentran depositados el original del acta de nacimiento, así como la cédula de identidad y electoral del señor **Víctor Enemecio Ortíz Pérez**, por lo que, respecto de la solicitud de corrección de error material, procede consignar el segundo nombre del mismo como: **Enemecio** por ser lo correcto.

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos compete, es prudente mencionar que el artículo No. 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al Principio de racionalidad, contempla que: *“Se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones*

administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Bien Propio y Corrección de Error Material*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

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 de Santo Domingo, 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 de Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), No. 5 de la Ley No. 390, sobre Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana, y artículo No. 3, numerales 4 y 16, de la Ley No. 107-13 sobre los 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 los señores **Francisca Milagros Frias De La Rosa y Víctor Enemecio Ortiz Pérez**, en contra del oficio No. ORH-00000067329, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrito el día cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 01:44:04 p. m., contentivo de inscripción de **Bien Propio y Corrección de Error Material**; y, en consecuencia:

CUARTO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *Solar No. 05-SUB-06, Manzana No. 5384, Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 118.15 metros*

cuadrados, ubicado en la, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **2400031854**”; los siguientes asientos registrales:

- a. **Bien propio** en favor de **Francisca Milagros Frias De La Rosa**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1339531-3. Teniendo su origen en **Declaratoria de Bien Propio**, mediante acto auténtico No. 08-2020, de fecha 30 del mes de octubre del año 2020, emitido por la Licda. Martina Domínguez Peña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2826.
- b. **Corrección de error material**, se corrige el error puramente material consistente en haber consignado el segundo nombre del señor **Víctor Enemecio Ortíz Pérez**, para que en lo adelante se lea como: **Víctor Enemecio Ortíz Pérez**, por ser lo correcto. Teniendo su origen en instancia de fecha 04 de del mes de marzo del año 2022, suscrita por el Licdo. Ruddy Santoni Pérez Alvarez.

QUINTO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *Solar No. **006-14607**, Manzana No. **6229**, Distrito Catastral No. **01**, con una extensión superficial de **253.88** metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **0100020864**”; el asiento registral de contenido de **Bien propio** en favor de **Francisca Milagros Frias De La Rosa**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1339531-3. Teniendo su origen en **Declaratoria de Bien Propio**, mediante acto auténtico No. 08-2020, de fecha 30 del mes de octubre del año 2020, emitido por la Licda. Martina Domínguez Peña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2826.*

SEXTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEPTIMO: 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