



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00110

FECHA

24-06-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-1166

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 dos (02) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Héctor Rafael Cruz De la Cruz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad No. 223-0054400-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogad constituido y apoderado especial al **Dr. José Arismendy Padilla**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 040-0000738-7, con estudio profesional abierto en la calle Francisco J. Peynado, No. 17, del sector Ciudad Nueva, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos Nos. (809) 686-2531 y (809) 849-8810, correo electrónico [dr-padilla@hotmail.com](mailto:dr-padilla@hotmail.com).

En contra del oficio No. ORT-00000002187 de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022317767.

VISTO: El expediente registral No. 9082022317767 (Expediente primigenio No. 9082022226354), inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 12:37:26 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), suscrito entre los señores **Francesca María Picchi**, en calidad de vendedora, y **Héctor Rafael Cruz De la Cruz**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Julio César Severino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6624; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 1-PRO-REF-1-POR-P, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 510.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000268392”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORT-00000002187.

VISTO: El acto de alguacil No. 338/2022, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Héctor Rafael Cruz De la Cruz**, le notifica a domicilio desconocido la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Francesca María Picchi**, en calidad de vendedora.

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. ORT-00000002187 de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022317767 (Expediente primigenio No. 9082022226354); contentivo de solicitud de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), suscrito entre los señores **Francesca María Picchi**, en calidad de vendedora, y **Héctor Rafael Cruz De la Cruz**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Julio César Severino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6624; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 1-PRO-REF-1-POR-P, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 510.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000268392”*; propiedad de la señora **Francesca María Picchi**.

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 treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha primero (1º) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dos (02) del mes de junio 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 <sup>1</sup>..

---

<sup>1</sup> 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, 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 la señora **Francesca María Picchi**, en calidad de propietaria a través del citado acto de alguacil No. 338/2022; sin embargo, los mismos no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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 Transferencia por venta, del inmueble de referencia, propiedad de la señora **Francesca María Picchi**, en virtud del documento precedentemente citado; **b)** Mediante el oficio No. OSU-0000014701 de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, se solicitó a la parte interesada lo siguiente: i. Corrección del contrato de venta de fecha 15 de mayo de 2017, a los fines de que sea consignado el estado civil de la vendedora, haciendo la salvedad que, de estar casada, aporte acto de disposición del cónyuge, cédula del mismo y acta de matrimonio; ii. El depósito de una copia legible de ambos lados de la Cédula de Identidad y Electoral del comprador; y, iii. La comparecencia de la vendedora, por la vía telemática; **c)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORT-00000002187 de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022); y, **d)** 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: **1.** Que, oficio No. OSU-0000014701 de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), se depositó el original registrado de la Declaración Jurada de soltería, suscrita el mismo día de la suscripción del contrato de venta, y conjuntamente registrados, dada la situación de extranjera transeúnte de la señora **Francesca María Picchi**, sin embargo, dicho documento no es necesario para el presente proceso de transferencia, debido a que, el Certificado Título del cual se solicita la transferencia, refiere el estado civil de la vendedora como soltera; **2.** Que, frente al precitado oficio, nos dirigimos a la locación del Lic. Julio César Severino, notario actuante en el contrato de venta de fecha 15 de mayo de 2017, para la corrección del mismo, y nos percatamos de su deceso a destiempo por el proceso pandémico, de lo cual anexamos un extracto de acta de defunción del mismo; **3.** Que, la Registradora violó la disposición legal del artículo 69 ordinal 7mo., del Código Procedimiento Civil de la República Dominicana, usada de orden público en todas las jurisdicciones, para los casos de domicilio desconocido, siendo esta disposición aplicable en el presente caso, debido a que, no valoró, la citación a comparecer que se le hiciese a la vendedora, mediante el acto No. 294/2022 de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado

por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; y, **4.** Que, en razón de lo planteado, solicitamos que se ordene la ejecución de Transferencia por Venta, del inmueble en cuestión, en favor del señor **Héctor Rafael Cruz De la Cruz**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*Se rechaza el presente expediente en todas sus partes y de manera definitiva en virtud de la imposibilidad presentada por la parte interesada para el cumplimiento de lo requerido en el oficio de subsanación de fecha 18/05/2022, por lo que, este Registro de Títulos ha llegado a la conclusión que de manera administrativa nos encontramos imposibilitados de poder aplicar correctamente el criterio de Especialidad establecido en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro inmobiliario, en su párrafo I, toda vez que, no podemos presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados, así como, en ningún caso somos aptos para subsanar los defectos, errores u omisiones que pudieren contener los mismos (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, resulta imperativo señalar que, en cuanto a los requisitos de fondo de los documentos que sustentan la actuación, el artículo 36 y su literal “a” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que:

*“Artículo 36. Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, deben consignar:*

*a) Tratándose de personas físicas: nombres y apellidos completos, tal como constan en la Cedula de Identidad y Electoral, número de Cédula de Identidad y Electoral o del pasaporte según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoridad; domicilio; estado civil, nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y Cedula de Identidad y Electoral o pasaporte, y el régimen matrimonial en caso de corresponder”.* (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta al primer y segundo argumento planteado por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente establecer que, luego de revisar el legajo de documentos que conforman el presente expediente, se pudo verificar que, si bien en el acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), no fue consignado el estado civil de la señora **Francesca María Picchi**, dicha omisión fue subsanada con el depósito del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), suscrito por la precitada señora, legalizadas las firmas por el Lic. Julio César Severino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6624, contentiva de Declaración jurada de soltería.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, 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, y en respuesta al tercer argumento planteado por el instanciado, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos estima pertinente aclarar que, 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)<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al aspecto tratado, se ha podido evidenciar en el examen de la documentación aportada que, el accionante realizó las diligencias necesarias para notificar la solicitud de comparecencia de la señora **Francesca María Picchi**, ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, requerida mediante oficio de subsanación No. OSU-0000014701 de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022); situación que queda evidenciada mediante el acto No. 294/2022 de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, conforme lo establecido en el artículo 69 ordinal 7mo. del Código Procedimiento Civil de la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, resulta oportuno señalar que, el Código Procedimiento Civil de la República Dominicana, en su artículo 69 ordinal 7mo., establece que: *“A aquéllos que no tienen ningún **domicilio conocido en la República**, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original”*.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, luego del estudio del legajo de documentos que conforman el presente expediente, esta Dirección Nacional entiende oportuno aclarar que, el acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), legalizadas las firmas por el Lic. Julio César Severino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6624, utilizado como documentación para la transacción registral de que se trata, cumple con los requisitos establecidos en la normativa vigente para la elaboración y validez de dichos actos; en tal sentido, la falta de comparecencia de la vendedora no es causal de rechazo frente a tal aseveración, ya que, el notario actuante autenticó las firmas otorgadas en el referido acto, revistiéndolo de fe pública, y consolidando así la voluntad de las partes contratantes.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo 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

---

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

Venta, establecidos en el Punto No. 84, 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, mediante la documentación complementaria previamente descrita, la vendedora estableció su estado civil de soltera, documentación a la cual 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 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 Santo Domingo, 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”, 36 literal “a”, 48 literal “h”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 69 ordinal 7mo., del Código Procedimiento Civil de la República Dominicana; 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado; y, 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 el señor **Héctor Rafael Cruz De la Cruz**, en contra del oficio No. ORT-00000002187 de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil

veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022317767 (Expediente primigenio No. 9082022226354); 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, inscrita el día dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 12:37:26 p. m., contenido de solicitud de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil diecisiete (2017), legalizadas las firmas por el Lic. Julio César Severino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6624; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. **1-PRO-REF-1-POR-P**, del Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **510.00** metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **3000268392**”*; y, en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor de la señora **Francesca María Picchi**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título en favor del señor **Héctor Rafael Cruz De la Cruz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad No. 223-0054400-8; y;
- iii. 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 de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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