



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00112

FECHA
27-06-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1203

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintisiete (27) 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 tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad **Inversiones Saba S. A.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-30-79515-2, con domicilio social establecido en la Torre G-22, Apartamento No. D-1, Avenida México No. 194, El Vergel de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por el señor **Doménico Saba**, italiano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0123419-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Duamel De Jesús Hernández Polanco**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0056038-2, con estudio profesional abierto en la calle General Francisco Bidò No. 24, Edificio Fuente de Bella Vista II, Apartamento No. 2-B, Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000070000, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022268790 (Expediente Original No. 9082021146810).

VISTO: El expediente registral No. 9082022268790 (Expediente Original No. 9082021146810), inscrito en fecha veintitrés (23) de marzo del año dos mil veinte (2021), a las 03:20:58 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de *Transferencia por Venta*, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil once (2011), suscrito entre **Venerio Marzolla** (vendedor) e **Inversiones Saba, S.A.**, (compradora) legalizado por el Dr. Ricardo Ravelo Jana, notario público de los del número para el número del Distrito Nacional, matrícula No. 6559, en relación al inmueble identificado como: "*Parcela No.*

489-E-50, del Distrito Catastral No. **32**, con una extensión superficial de **3,032.00** metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **2400057922**"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del Oficio No. ORH-00000070000, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 409-2022, de fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la ministerial Joseph Chía Peralta, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras; mediante el cual la sociedad **Inversiones Saba S. A.**, le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Venerio Marzolla**, quien ostenta la calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "*Parcela No. **489-E-50**, del Distrito Catastral No. **32**, con una extensión superficial de **3,032.00** metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **2400057922***".

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000070000, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), relativo al expediente registral No. 9082022268790 (Expediente Original No. 9082021146810), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; cuya rogación original versa sobre una solicitud de inscripción de transferencia mediante Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil once (2011), suscrito entre **Venerio Marzolla** (vendedor) e **Inversiones Saba, S.A.**, (compradora) legalizado por el Dr. Ricardo Ravelo Jana, notario público de los del número para el número del Distrito Nacional, matrícula No. 6559, en relación al inmueble identificado como: "*Parcela No. **489-E-50**, del Distrito Catastral No. **32**, con una extensión superficial de **3,032.00** metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **2400057922***".

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 veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) 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 trata¹; por lo que, 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 **Venerio Marzolla**, en calidad de titular registral, a través del acto de alguacil No. 409-2022, de fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la ministerial Joseph Chía Peralta, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras; 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, 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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante oficio No. OSU-0000103734, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, solicitó a las partes: la comparecencia del señor **Venerio Marzolla**; y el deposito del pasaporte No. **960203-T**, documento con el cual el vendedor adquirió el inmueble de referencia; **ii)** que, el referido oficio le fue notificado al señor **Venerio Marzolla**; para que compareciera a la cita mediante el acto de alguacil No. 199/2022 de fecha 05 de mayo del año 2022, instrumentado por el Ministerial Fermín Hiciano García, Alguacil Ordinario de la Octava Sala Del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, del Distrito Nacional; sin embargo, no fue posible dar con su paradero, por lo que se procedió a notificar en domicilio desconocido, en cumplimiento con el Art. 69 del Código de Procedimiento Civil Dominicano; **iii)** que, se dio cumplimiento a la solicitud del depósito del pasaporte No. **960203-T**, y no obstante haber cumplido con lo solicitado por el Registro de Títulos, dicho expediente fue calificado de forma negativa; **iv)** que, nadie está obligado a lo imposible; y , **iv)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, que sea acogida la rogación inicial de Transferencia por venta, en favor de la sociedad **Inversiones Saba, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, tenemos a bien indicar que, para rechazar la presente solicitud el Registro de Títulos fundamento su decisión en lo siguiente: “...**ÚNICO:** *Se rechaza, el presente expediente, debido a que la copia depositada del pasaporte No. 960203 T, del señor MARZOLLA VENERINO, es una copia de nuestro sistema SIRCEA, careciendo esta de valor legal y por no haberse anexado declaración jurada bajo modalidad de acto autentico realizada por el mismo señor, que indique si*

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*).

era portador del pasaporte No. 960203 T, y actualmente del pasaporte No. AA5720460; por lo que no se puede validar que el sujeto del derecho sea la misma persona que vende el inmueble de referencia.”... (SIC)

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el acto administrativo hoy impugnado indica, que la copia del pasaporte No. **960203-T**, correspondiente al señor **Venerio Marzolla**, *carece de valor legal*, por haber sido obtenida del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), sobre este aspecto esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, entiende importante aclarar que, dicho sistema tiene por objeto custodiar y conservar de forma íntegra los documentos que son depositados ante las oficinas de los Registros de Títulos, brindado así, seguridad jurídica, y transparencia, pudiendo servir de consulta, tanto para los Registros de Títulos, como de cualquier parte interesada, por lo que, dicha copia si tiene validez para cumplir con el requerimiento realizado.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se ha verificado en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en inscripciones de registro, bajo la Caja No. 41063, Folder No. 02, se encuentra el expediente registral No. 03206200914, en el cual reposan los legajos de los documentos mediante los cuales el señor **Venerio Marzolla**, adquiere el inmueble de referencia, verificándose no solo copia del pasaporte No. **960203-T**, sino, también copia del carnet de identidad italiano No. **MRZVRN49P09C638Z**, siendo este último depositado de igual forma en el expediente registral No. 9082022268790 (Expediente Original No. 9082021146810).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar el cumplimiento el criterio de especialidad respecto al sujeto, pues además de la copia del pasaporte No. **960203-T**, del señor **Venerio Marzolla**, se encuentra depositado en ambos expedientes registrales, el carnet de identidad italiano No. **MRZVRN49P09C638Z**, confirmándose así, que se trata de la misma persona.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta*), 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 veintiunos (2021).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 14, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de buena fe**: 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”. (subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el **Principio de buena fe**, descrito en el párrafo anterior y el **Principio de Especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, 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 vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículos 3, numeral 14 y 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 la sociedad **Inversiones Saba, S.A**, en contra del oficio No. ORH-00000070000, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), relativo al expediente registral No. 9082022268790 (Expediente Original No. 9082021146810) emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de transferencia por Venta, contenida en el acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil once (2011), suscrito entre **Venerio Marzolla** (vendedor) e **Inversiones Saba, S.A**, (compradora) legalizado por el Dr. Ricardo Ravelo Jana, notario público de los del número para el número del Distrito Nacional, matrícula No. 6559, e inscrito en fecha veintitrés (23) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:03:58 p.m.; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 489-E-50, del Distrito Catastral No. 32, con una extensión superficial de 3,032.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400057922*”; Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, emitido en favor del señor **Venerio Marzolla**.
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, en favor del señor **Inversiones Saba, S.A.**, debidamente representada por **Doménico Saba**, italiano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0123419-4;
- C) Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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
R/JNG/mgm