

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00118
FECHA 06-07-2022
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2022-1223

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de julio 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 catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Osber Díaz Cuevas**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 078-0002346-2, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Franklin Guarionex Ramírez Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0074185-6, Abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle 4ta, edificio No. A-1, Comercial 1, sector Los Mameyes, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000069710, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022181172.

VISTO: El expediente registral No. 9082021929890, inscrito el día dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:19:26 p.m., contentivo de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Frank Julio Carvajal García, Jacqueline García Rosario**, en representación de **Franchely Jacqueline Carvajal García**, en calidad de vendedores, y **Jerson Emilio Díaz Cuevas**, en representación de **Osber Díaz Cuevas**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Alejandro H. Ferreras Cuevas, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2900, en relación al inmueble

identificado como: “*Unidad Funcional No. L-203, identificada como 401445501789: L-203, con una extensión superficial de 89.5 metros cuadrados, del condominio Residencial Vereda Tropical, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100070715*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el Oficio No. ORH-00000062439, de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022181172, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:26:11 p.m., contentivo de acción de Reconsideración en contra del Oficio No. ORH-00000062439, de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, el cual fue rechazado, en atención a que, no han variado los motivos que dieron lugar al rechazo a la rogación original. Dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 386/2022, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; contentivo de notificación de recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. L-203, identificada como 401445501789: L-203, con una extensión superficial de 89.5 metros cuadrados, del condominio Residencial Vereda Tropical, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100070715*”.

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 de rechazo No. ORH-00000069710, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022181172, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:26:11 p.m., concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Frank Julio Carvajal García, Jacqueline García Rosario**, en representación de **Franchely Jacqueline Carvajal García**, en calidad de vendedores, y **Jerson Emilio Díaz Cuevas**, en representación de **Osber Díaz Cuevas**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Alejandro H. Ferreras Cuevas, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2900, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. L-203, identificada como 401445501789: L-203, con una extensión superficial*”.

de **89.5 metros cuadrados**, del condominio Residencial Vereda Tropical, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **0100070715**”.

CONSIDERANDO: Que, cabe mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día atorce (14) 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 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; 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 los señores **Frank Julio Carvajal García** y **Jacqueline García Rosario**, en representación de **Franchely Jacqueline Carvajal García**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 386/2022, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; 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 del presente recurso jerárquico, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante Sentencia No. 472-01-2021-SADM-00012, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), dictada por la Corte de Apelación de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Nacional, que homologa Consejo de Familia, se autorizó a la señora **Jacqueline García Rosario**, en su calidad de madre y tutora de la menor de edad **Franchely Jacqueline Carvajal García**, a representarla en el proceso de venta del inmueble que nos ocupa; **ii)** que, mediante acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), se realizó la transferencia del derecho de propiedad de **Frank Julio Carvajal García** y **Franchely Jacqueline Carvajal García**, en favor de **Osber Díaz Cuevas**, en relación al inmueble en cuestión; **iii)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la solicitud de transferencia, bajo el alegato de que, la venta

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*).

debe ser realizada en pública subasta, conforme a lo establecido en los artículos 457 y 458 del Código Civil Dominicano, pasando por alto y malinterpretando el proceso de enajenación de los bienes de un menor, establecidos en el Código para la protección de los derechos de los Niños, Niñas y Adolescentes; y, **iv)** que, se revoque en todas sus partes la decisión impugnada y se ordene la transferencia por Venta, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante destacar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original en atención a lo siguiente: **1)** que, el acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), y el poder de fecha primero (1ro) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), fueron hechos y firmados en el Municipio de Santo Domingo Este, sin embargo, figuran legalizados por notario Público con jurisdicción en el Distrito Nacional, según se indica en el sello de dichos notarios; **2)** que, la venta de los bienes inmuebles de un menor de edad, debe realizarse mediante un proceso de venta en pública subasta, conforme a las reglas establecidas en el artículo 459 y siguientes del Código Civil; y, **3)** que, no fue depositada la declaración jurada suscrita por **Frank Julio Carvajal García**, mediante acto auténtico (primera copia) en la cual se vincule la calidad del mismo, acompañado del acta de nacimiento, toda vez que adquirió el derecho de propiedad siendo menor de edad, y figura transfiriendo como mayor de edad.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, es preciso mencionar que, se verifica el depósito de la siguiente documentación: **i)** Adendum, mediante acto bajo firma privada, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Frank Julio Carvajal García, Jacqueline García Rosario**, en representación de **Franchely Jacqueline Carvajal García**, en calidad de vendedores, y **Jerson Emilio Díaz Cuevas**, en representación de **Osber Díaz Cuevas**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Miguel Antonio Ledesma Polanco, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, matrícula No. 7194; y **ii)** Poder Especial, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), legalizadas las firmas por el Lic. Miguel Antonio Ledesma Polanco, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, matrícula No. 7194, en virtud del cual, el señor **Jerson Emilio Díaz Cuevas**, en su calidad de representante del comprador, otorgada poder al señor **Franklin Guarionex Ramírez Rodríguez**, para realizar el proceso de transferencia; en consecuencia, se ha podido comprobar que han quedado subsanadas las irregularidades utilizadas como fundamento en el rechazo de la rogación original, respecto a la competencia del notario actuante en los señalados documentos.

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, fue depositada la Declaración Jurada, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizadas las firmas por la Lic. Johanna Rossy Reyes Genao, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7250, realizada por el señor **Frank Julio Carvajal García**, quien actúa en calidad de vendedor; en ese sentido, partiendo del análisis de la misma y el acta de nacimiento aportada, se evidencia que se trata de la misma persona que consta en los originales como titular registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, respecto al proceso de venta de los bienes inmuebles de un menor de edad, el artículo 199, Párrafo del Código para el Sistema de Protección y los Derechos Fundamentales de Niños, Niñas y Adolescentes (Ley No. 136-03), establece que: *“El padre o la madre superviviente, en su condición de administrador legal de niños, niñas y adolescentes, representara por sí mismo a sus hijos menores de edad en la gestión de sus derechos, a excepción de las operaciones inmobiliarias, para las que necesita la autorización del Consejo de Familia, observando las condiciones previstas en el Código Civil”*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 211, Letra N del referido Código, indica que: *“La sala de lo civil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes tiene competencia para conocer y decidir: Convocar, conocer y conformar el Consejo de Familia; designación y/o remoción de tutores y protutores para la administración y protección del patrimonio de un niño, niña y adolescente. Otorgará expresamente autorización a los tutores para realizar actos disposición y conservación”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en virtud de la Sentencia No. 472-01-2021-SADM-00012, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), dictada por la Corte de Apelación de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Nacional, que homologa Consejo de Familia, se autorizó a la señora **Jacqueline García Rosario**, para que en su calidad de madre y tutora de la menor **Franchely Jacqueline Carvajal García**, pueda representar esta última en el proceso de transferencia del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, de lo expuesto en los párrafos anteriores, se infiere que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, si es posible realizar la transferencia de un inmueble que pertenezca a un menor de edad, siempre y cuando se encuentre depositado en el expediente registral la autorización del consejo de familia para realizar dicha operación inmobiliaria, sin necesidad de realizar el proceso en pública subasta.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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”*.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, 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; 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, por los motivos precedentemente indicados, 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 los artículos 74, 75, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, literal c, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 457, 458 y 459 del Código Civil; 199, Párrafo, y 211, Letra N del Código para el Sistema de Protección y los Derechos Fundamentales de Niños, Niñas y Adolescentes (*Ley No. 136-03*); 3, numeral 6 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 **Osber Díaz Cuevas**, en contra del oficio No. ORH-00000069710, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022181172; 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, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Frank Julio Carvajal García, Jacqueline García Rosario**, en representación de **Franchely Jacqueline Carvajal García**, en calidad de vendedores, y **Jerson Emilio Díaz Cuevas**, en representación de **Osber Díaz Cuevas**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Alejandro H. Ferreras Cuevas, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2900, rectificado mediante Adendum, mediante acto bajo firma privada, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), legalizadas las firmas por el Lic. Miguel Antonio Ledesma Polanco, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Este, matrícula No. 7194, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. L-203, identificada como 401445501789: L-203, con una extensión superficial de 89.5 metros cuadrados, del condominio Residencial Vereda Tropical, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100070715*”. Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y extractos de Certificados de Títulos, emitida en favor de **Frank Julio Carvajal García y Franchely Jacqueline Carvajal García**;
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor de **Osber Díaz Cuevas** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);

C) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones 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
RJNG/mgm