



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00194

FECHA
14-10-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2185

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha catorce (14) del mes de octubre 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 cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Salomón David Sarmiento**, estadounidense, mayor de edad, soltero, titular del Pasaporte No. 551134891, y la señora **Dashvelly Jadele Santana Castro**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0030409-7, domiciliados y residentes en la calle Rómulo Betancourt No. 649, Apartamento 8C, Urbanización Real, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la Lic. **Alys Esmilna Aquino Vizcaino**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1263273-2, con estudio profesional abierto en la calle Duarte No. 101, municipio de Sabana Grande de Palenque, San Cristóbal, República Dominicana, teléfono (849)-851-5191, correo electrónico: alyiisaquino@outlook.com.

En contra del Oficio No. O. R. 166422, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982212689.

VISTO: El expediente registral No. 2982211692, inscrito en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:12:30 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del documento de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. María Elena Valdez Nina, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 5655, suscrito por la señora **Luz Esthel Aquino Velásquez**, en calidad de vendedora, y los señores **Salomón David Sarmiento** y **Dashvelly Jadele Santana Castro**, en calidad de compradores, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 307189526326, que tiene una superficie de 625.40 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal; identificada con la*

matrícula No. 3000160680”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R. 164143, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2982212689, inscrito en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 12:47:21 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio de rechazo No. O. R. 166422, a los fines de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 0230/2022, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la ministerial Ivelisse Valdez Moreta, alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de Sabana Grande de Palenque; mediante los señores **Salomón David Sarmiento** y **Dashvelly Jadele Santana Castro**, en calidad de compradores, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Luz Esthel Aquino Velásquez**, en calidad de vendedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 307189526326, que tiene una superficie de 625.40 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000160680”*.

VISTO: 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. O.R. 164143, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982211692; concerniente a la rogación contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del documento de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. María Elena Valdez Nina, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 5655, suscrito por la señora **Luz Esthel Aquino Velásquez**, en calidad de vendedora, y los señores **Salomón David Sarmiento** y **Dashvelly Jadele Santana Castro**, en calidad de compradores, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 307189526326, que tiene una superficie de 625.40 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000160680”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha cinco (05) del mes de octubre 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 la señora **Luz Esthel Aquino Velásquez**, a través del citado acto de alguacil No. 0230/2022, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022); 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 interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, por error meramente involuntario la señora **Luz Esthel Aquino Velásquez** (vendedora), entregó a los señores **Salomón David Sarmiento** y **Dashvelly Jadele Santana Castro** (compradores), un certificado de título distinto al que ampara el derecho de propiedad sobre el inmueble que se indica mediante documento de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. María Elena Valdez Nina, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 5655; **ii)** que, las partes involucradas acordaron hacer asentar una nota al margen del acto antes mencionado, indicando que el derecho de propiedad conforme el certificado de título entregado por la vendedora, sin embargo, dicha nota al margen producto de otra nota rectificativa quedó sin efecto; **iii)** que, el Registro de Títulos de San Cristóbal incurrió en un error al rechazar el expediente primigenio basado en la imposibilidad de aplicar el Principio de Especialidad, puesto que, con haber dejado sin efecto la anotación que corrige el inmueble y aportarse el certificado de títulos referente al inmueble que se indica en el contrato quedaba claro cual de los dos bienes inmuebles se debía de transferir, y; **iv)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de San Cristóbal a ejecutar la solicitud de Transferencia por Venta del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de San Cristóbal, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que sobre el documento de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), acto bajo

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*).

firma privada existe una discrepancia en el inmueble a ser transferido, toda vez que en el contenido del referido acto se indica el inmueble identificado como: “Parcela No. 307189526326, que tiene una superficie de 625.40 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000160680”, sin embargo, en una nota al margen suscrita por todas las partes involucradas se indica que el inmueble a transferir es: “Parcela No. 307189400921, que tiene una superficie de 653.34 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000160681”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, ha observado que el acto de venta tiene una corrección al margen indicando que se deja sin efecto la nota al margen que establece la diferencia de inmueble, y verificamos que la misma fue firmada y sellada por el notario actuante, quien posee fe pública, conforme lo ordena el artículo No. 32, párrafo II, de la Ley 140-15, sobre Notariado, indicando que: “las notas al margen deberán ser firmadas por los comparecientes, los testigos, si fueren requeridos, y el notario, a pena de nulidad del acta.”

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, observamos que consta depositado el duplicado del Certificado de Título que ampara los derechos de la señora **Luz Esthel Aquino Velásquez**, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. 307189526326, que tiene una superficie de 625.40 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000160680”, por lo que, se entiende que las partes convinieron (conforme el acto de venta), transferir los derechos sobre el inmueble antes indicado.

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, a su vez, el referido artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, 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, 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 de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 20, párrafo de la Ley 140-15, sobre Notariado.

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, interpuesto por los señores **Salomón David Sarmiento** y **Dashvelly Jadele Santana Castro**, en contra del Oficio No. O. R. 166422, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982212689; 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 San Cristóbal, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:12:30 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 307189526326, que tiene una superficie de 625.40 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Sabana Grande de Palenque, provincia San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000160680*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y Duplicado de Constancia Anotada, registrado en favor de la señora **Luz Esthel Aquino Velásquez**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Constancia Anotada en favor del señor señor **Salomón David Sarmiento**, estadounidense, mayor de edad, soltero, titular del Pasaporte No. 551134891, y la señora **Dashvelly Jadele Santana Castro**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0030409-7, en virtud del documento de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. María Elena Valdez Nina, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 5655, 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 San Cristóbal, 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/nbog