



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00209**

FECHA  
**17-11-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-2336**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre 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 veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Santa Duran Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2297091-1, domiciliada y residente en la casa sin número de la calle Principal del Sector La Bija, municipio de Villa La Mata, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Lcda. Katherine Milagros Custodio García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2504785-7, con estudio profesional abierto en la calle Clara Campos No. 02, sector Acapulco, de la ciudad de Cotuí, provincia Sánchez Ramírez, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000079005, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022491293.

VISTO: El expediente registral No. 0322022400141, inscrito en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 10:02:51 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil once (2011), legalizado por el Lic. César Martínez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5453, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. B2, Segunda Plata, con una extensión superficial de 183.00 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Residencial Leslie Melina, construido dentro del ámbito del Solar No. 3, Manzana No. 1560, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100152742”*; actuación registral que fue calificada de manera

negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000076547, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022491293, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:25:26 a. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000076547, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de aguacil No. 2120/2022, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial **Ismael Ventura Peña**, Alguacil Ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de Sánchez Ramírez, mediante el cual la señora **Santa Duran Matos**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Evangelista Gonzalez**, en calidad de concubino de la titular registral.

VISTO: El acto de aguacil No. 2208/2022, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial **Ismael Ventura Peña**, Alguacil Ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de Sánchez Ramírez, mediante el cual la señora **Santa Duran Matos**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a **Sucesores de Rosaura Mata**, en calidad de continuadores jurídicos de la titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. **B2**, Segunda Plata, con una extensión superficial de **183.00** metros cuadrados, edificado dentro del condominio **Residencial Leslie Melina**, construido dentro del ámbito del Solar No. **3**, Manzana No. **1560**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100152742**”*.

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. ORH-00000079005, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022491293; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Transferencia por Venta, en relación inmueble identificado como: *“Apartamento No. **B2**, Segunda Plata, con una extensión superficial de **183.00** metros cuadrados, edificado dentro del condominio **Residencial Leslie Melina**, construido dentro del ámbito del Solar No. **3**, Manzana No. **1560**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100152742**”*, propiedad de la señora **Rosaura Mata**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la

parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) 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 trata<sup>1</sup>.

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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada a los señores **Evangelista Gonzalez** y **Sucesores de Rosaura Mata**, en calidad de concubino y continuadores jurídicos de la titular registral, a través de los citados actos de alguaciles Nos. 2120/2022 y 2208/2022, 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 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 la valoración del fondo de esta acción, se ha observado 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, se han realizado varios intentos por todas las vías posibles de que se proceda de forma legal, transparente y respetando todos los criterios que forman parte de una buena administración de Justicia ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, obteniendo respuestas evasivas de la realidad que ocupa el expediente, por lo que la parte solicitante se encuentra perjudicada de manera directa por no poder proceder con la transferencia solicitada; **ii)** que, las intenciones de la parte solicitante mediante este recurso, es obtener la transferencia de su inmueble, la cual ha podido demostrar que es la compradora del inmueble objeto de la presente; **iii)** que, la señora **Santa Duran Matos**, se encuentra privada de los privilegios de su propiedad debido a que solo puede disponer de ella físicamente, pero no así legalmente, y; **iv)** que, por lo establecido anteriormente, se declare admisible el presente Recurso Jerárquico y que en consecuencia se proceda a emitir el certificado de títulos del inmueble antes descrito, a favor de **Santa Duran Matos**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que no se presentan elementos

---

<sup>1</sup> 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*).

suficientes para concretar los criterios de Especialidad y Legitimidad del titular del derecho registrado, toda vez que no es posible visualizar la firma que consta en la copia de la Cédula de Identidad correspondiente a la señora **Rosaura Mata**, así como otros datos esenciales que constan en la referida copia; indicando además que, consta anexa el Acta de Defunción de la misma, por lo que se imposibilita al Registro de Títulos, solicitar documentación adicional donde sea consignada la firma de la referida titular, a los fines de ratificar la transferencia solicitada.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, ha comprobado que si bien es cierto que, la titular registral del inmueble objeto de la presente, falleció en fecha 18 de diciembre del año 2012, según informaciones que constan en el Acta Inextensa de Defunción, emitida en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), por la Junta Central Electoral, no menos cierto es que, la señora **Rosaura Mata**, en su calidad de titular registral, otorgó su consentimiento para la transferencia del inmueble de su propiedad, mediante el acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil once (2011), es decir, que el referido acto fue suscrito con anterioridad a su fallecimiento, por lo que en virtud de lo establecido en el artículo 20, párrafo, de la Ley No. 140-15 del Notariado, con relación a la fe pública del Notario, se debe dar como válido el consentimiento otorgado, mediante el acto de venta antes descrito.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 20, párrafo, contempla 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. Párrafo. - 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”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, si bien el Registrador de Títulos, en su función calificadora está facultado en virtud del artículo 43 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias; tal facultad no debe imperar sobre la fuerza probatoria de un acto legalizado por un notario público, por éste estar en el ejercicio de sus funciones dotado de fe pública, por lo que esta Dirección Nacional entiende que, con el acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil once (2011), legalizado por el Lic. César Martínez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5453, quedó validado el consentimiento de la vendedora para transferir el inmueble de su propiedad, sin necesidad de que sea depositado documento alguno que ratifique la transferencia, por no existir elementos que pongan en duda la veracidad del documento base.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, luego de analizadas las documentaciones que sustentan la presente solicitud, ha comprobado que con relación a la copia de la Cédula de Identidad correspondiente a la señora **Rosaura Mata**, es posible corroborar datos esenciales sobre la copia del plástico aportado, los cuales permiten la aplicación del Principio de Especialidad respecto al sujeto de derecho.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de **Especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, 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 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece 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”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, una vez comprobado que en el expediente reposan todos los requisitos de forma y fondo, necesarios para la ejecución registral de la rogación inicial, 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 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 del Distrito Nacional, 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 el Principio II, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 20, Párrafo, de la ley No. 140-15 del Notariado; 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 la señora **Santa Duran Matos**, en contra del oficio No. ORH-00000079005, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022491293; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 10:02:51 a.m., contentiva de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil once (2011), suscrito entre los señores **Rosaura Mata y Evangelista Gonzalez**, en calidad de vendedores, y la señora **Santa Duran Matos**, debidamente representada por

**Rómulo Durán Matos**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. César Martínez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5453, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. B2, Segunda Plata, con una extensión superficial de 183.00 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Residencial Leslie Melina, construido dentro del ámbito del Solar No. 3, Manzana No. 1560, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100152742”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y Duplicado de Constancia Anotada, registrada en favor de **Rosaura Mata**;
- ii. Emitir el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada, en favor de la señora **Santa Duran Matos**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora del Pasaporte No. NY0662409 y la Cédula de Identidad No. 402-2297091-1, y;
- iii. Practicar el asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/dacr