



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00218

FECHA
22-11-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2388

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha Veintidós (22) 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 primero (1°) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el **Licenciado Luis René Mancebo**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1342020-2, con estudio profesional abierto en la Ave. Rómulo Betancourt No. 387, Plaza Marbella, Local 304, Bella Vista, de la Ciudad de Santo Domingo, Tel: 809-540-8300 y 809-880-5330, correo electrónico: René mancebo@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000079599, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022540375.

VISTO: El expediente registral No. 0322022513270, inscrito en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:40:51 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, mediante el acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre los señores **José Ignacio Rodríguez** y **Gina Martínez González**, en calidad de vendedores, y el señor **Luis René Mancebo Pérez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3397 y acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre la señora **Julissa Yadira Hormaza**, en calidad de vendedora, y el señor **Luis René Mancebo Pérez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3397, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000079075, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022540375, inscrito en fecha veinticuatro (24) de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 12:59:43 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000079075, 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 alguacil marcado con el No. 1540/2022, de fecha primero (1°) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial José Rodríguez Chahin, alguacil de Ordinario de del 2do. Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia de la Cámara Penal, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **José Ignacio Rodríguez, Gina Martínez González, Julissa Yadira Hormaza**, en calidad de Titulares Registrales.

VISTO: El asiento registral del inmueble identificado como: “*Parcela No. 105-C-11-D-REF-SUB-48, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 460.91 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100352753*”.

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000079599, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022540375; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de la solicitud de Transferencia por Venta, mediante el acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre los señores **José Ignacio Rodríguez y Gina Martínez González**, en calidad de vendedores, y el señor **Luis René Mancebo Pérez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3397 y acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre la señora **Julissa Yadira Hormaza**, en calidad de vendedora, y el señor **Luis René Mancebo Pérez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3397, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 105-C-11-D-REF-SUB-48, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 460.91 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100352753*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (1°) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha primero (1°) del mes de noviembre 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 **José Ignacio Rodríguez, Gina Martínez González, Julissa Yadira Hormaza**, a través del citado acto de alguacil No. 1540/2022, de fecha primero (1°) del mes de noviembre 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,

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*).

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 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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó el expediente, en virtud de que el notario público actuante estaba supuestamente suspendido al momento de legalizar las firmas del acto de venta; **ii)** que, el Colegio de Notarios no es competente para conocer de la responsabilidad disciplinaria de los notarios públicos; **iii)** que, además, fue notificada ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos la Ordenanza en Referimiento que ordena de inmediato el levantamiento de suspensión que pesa sobre el ejercicio profesional del Dr. Julián Tolentino; **iv)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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 del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que *“al momento de la instrumentación del contrato de venta de fecha 03 de agosto del 2022, el Dr. Julián Arcadio Tolentino no estaba habilitado aún para instrumentar el contrato por encontrarse suspendido de sus funciones...”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional bajo la colegiatura No.3397, se encontraba suspendido provisionalmente en virtud de Resolución de la Comisión Disciplinaria del Colegio Dominicano de Notarios.

CONSIDERANDO: Que, fue notificada ante esta Dirección Nacional, mediante Acto No. 418/2022, instrumentado por el Alguacil de Estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la Ordenanza Civil No. 026-01-2022-SORD-0044, mediante la cual la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en atribuciones de referimiento, respecto al caso en cuestión, ordena el inmediato levantamiento de la suspensión que pesa sobre el ejercicio profesional del Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional bajo la colegiatura No.3397.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos precedentes, quedan esclarecidos los motivos que dieron origen al rechazo de la rogación inicial. Y siendo estos verificados, se ha podido validar que los mismos cumplen con los requisitos de forma y de fondo establecidos por la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el 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; 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “í”, 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.

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 **Licenciado Luis René Mancebo**, en contra del oficio No. ORH-00000079599, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022540375; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), a las 03:40:51 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, y, en consecuencia:

1. En relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 105-C-11-D-REF-SUB-48, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 460.91 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No, 0100352753”*:

1.1 Cancelar los derechos registrados en favor de **José Ignacio Rodríguez y Julissa Yadira Hormaza**;

1.2 Emitir el Original de Certificado de Títulos en la siguiente forma y proporción:

1. El 15% a favor de **Harold Omar Vargas**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltero portador del pasaporte No. 526334586;
2. El 3.75% a favor de **Pedro E. Jacobo Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1425091-3;
3. El 15% a favor de **Yadira Vargas**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte No. 526334590;
4. El 3.75% a favor de **Benny E. Metz Muñoz**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1371328-3;
5. El 62.50% a favor de **Luis René Mancebo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1425091-3;

1.3 Emitir el correspondiente extracto del Certificado de Títulos en favor de **Luis René Mancebo**, y;

1.4 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 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/jaql