



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00138

FECHA
04-08-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1103

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; 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 junio del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Carlos Domingo Tavarez Fernández**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0273403-9, casado con la señora **María Ynmaculada Concepción Grullón Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0118222-2, domiciliados y residentes en la calle Francisco del Rosario Sánchez, Núm. 66, sector Guayabal, del municipio Puñal, Provincia Santiago; y, el señor **Juan Amable Guzmán Castro**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0261781-2, domiciliado y residente en la calle José M. Serra, Torre Peniel, apartamento 8-A, sector La Trinitaria, ciudad de Santiago de los Caballeros; quienes tienen como abogada constituida y apoderado especial a la **Lcda. Arlen Peña R.**, con estudio profesional abierto al público en la oficina de abogados Hernández Muñiz Peña, ubicado en la calle Mario Grullón, Núm. 03, Reparto del Este, ciudad de Santiago de los Caballeros, teléfono: 809-276-0009; correo electrónico: arlen@hlaw.do y asistenteabogadahmp@gmail.com.

En contra del oficio núm. O.R. 261714, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, relativo al expediente registral núm. 2702533332.

VISTO: El expediente registral núm. 2702531193, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:03:00 a. m., contenido de inscripción de inscripción de Venta Condicional, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre los señores **Carlos Domingo Tavarez Fernández y María Ynmaculada Concepción Grullón Abreu**, en calidad de vendedores, y **Juan Amable Guzmán Castro**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. José Ramon Tavarez Batista, notario público de Santiago de los Caballeros; con relación al inmueble descrito como "*porción de terreno con una superficie de 97,648.00 metros cuadrados, sobre la Parcela núm. 10-A-004-979, del Distrito Catastral núm. 02, con extensión superficial de 105, 648.00 metros*

cuadrados, ubicada en el municipio Luperón, provincia Puerto Plata”; descrita con la matrícula núm. 1600016702”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante oficio núm. O.R.257652 de fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 2702533332, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:54:47 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Puerto Plata, en contra del citado Oficio núm. O.R.257652, 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: Los asientos registrales con relación al inmueble descrito como: *“Parcela núm. 10-A-004-979, del Distrito Catastral núm. 02, con una extensión superficial de 105, 648.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Luperón, Provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula núm. 1600016702”*.

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 núm. O.R. 261714, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, relativo al expediente registral núm. 2702533332; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de solicitud de inscripción de Venta Condicional, con relación al inmueble descrito como: *“porción de terreno con una superficie de 97,648.00 metros cuadrados, sobre la “Parcela núm.10-A-004-979, del Distrito Catastral núm. 02, con extensión superficial de 105, 648.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Luperón, provincia Puerto Plata”; descrita con la matrícula núm. 1600016702”*, propiedad de **Carlos Domingo Tavarez Fernández**.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto por **Juan Amable Guzmán Castro**, conforme se evidencia en los sistemas de ejecución del registro de títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente la validez del recurso está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, los señores **Carlos Domingo Tavarez Fernández, María Ynmaculada Concepción Grullón Abreu**, en calidad de titulares registrales y **Juan Amable Guzmán Castro**,

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

calidad de comprador, representados por la **Lcda. Arlen Peña R.**, figuran como recurrentes de la presente acción recursiva y solicitantes de la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en atención de que la rogación original contentiva de inscripción de venta condicional está siendo solicitada por ambas partes mencionadas, no se requiere el depósito de la notificación de esta acción recursiva por no existir otras partes involucradas en la actuación.

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, en cuanto al fondo, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Puerto Plata procuraba la solicitud de inscripción de Venta Condicional sobre el inmueble de referencia; **b)** que, la rogación original fue rechazada por el citado órgano registral, mediante el oficio de rechazo núm. O.R.257652 de fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

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, en fecha 26 de marzo del año 2025, el señor Juan Amable Guzmán Castro, en calidad de comprador, y los señores Carlos Domingo Tavarez Fernández y María Ynmaculada Concepción Grullón Abreu, en calidad de vendedores, suscribieron un contrato de compraventa condicional de bien inmueble sobre una “porción de terreno con una superficie de **97,648.00** metros cuadrados, ubicado dentro del ámbito de la *Parcela núm. 10-A-004-979, del Distrito Catastral núm. 02, del municipio Luperón, provincia Puerto Plata*”; **ii)** que, en fecha 28 de marzo del año 2025, fue depositado ante el registro de títulos el contrato de compraventa antes referido, en virtud de las disposiciones de la Ley núm. 596, del 1941, que establece un sistema para las ventas condicionales de bienes inmuebles, sin embargo, la solicitud fue rechazada según oficio núm. 257652, de fecha 06 de mayo del 2025; **iii)** que, no conforme con dicha decisión, las partes solicitaron la reconsideración del oficio de rechazo núm. 257652, la cual fue rechazada por mediante oficio de fecha 261714 del 10 de junio del 2025; que, la ley núm. 596 que instituye un régimen para las ventas condicionales de bienes inmuebles, no exige en modo alguno que la operación recaiga sobre la totalidad del inmueble para poder acogerse a sus disposiciones; **iv)** que, en el caso que nos ocupa, el señor Juan Amable Guzmán Castro, no pagó la totalidad del precio, por lo que queda pendiente de pago RD\$200,000.00 dentro del mes de aprobada la subdivisión y deslinde de la porción adquirida; segundo, el inmueble debe ser sometido a deslinde y subdivisión para que la porción de terreno adquirida por el comprador le sea transferida, tercero sobre el inmueble no hay gravámenes convencionales inscritos; **v)** que, la actuación del registro de títulos resulta irrazonable, no solo por su falta de fundamento legal, y de motivación, sino también porque contradice la práctica reiterada de las oficinas de registro, las cuales habitualmente inscriben actos de venta condicional sobre porciones de terreno, hasta tanto se realice el deslinde y la subdivisión del inmueble, cuya finalidad es proteger un negocio jurídico que recaiga sobre un inmueble registrado; **vi)** que, la venta condicional no constituye una transferencia definitiva de derechos, pues de conformidad con el código civil dominicano, se trata de una obligación de dar sujeta a condición y no un traspaso inmediato; **vii)** que, por los motivos expuestos, se deje sin efecto el oficio de rechazo núm. 261714 de fecha 10 de junio del 2025, del expediente registral núm. 270253333, por carecer de objeto legal, y en consecuencias,

ordene al Registro de Títulos de Puerto Plata la inscripción del contrato de venta condicional sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en relación a los argumentos de la parte recurrente del caso que nos ocupa, se observa que, el Registro de Títulos de Puerto Plata, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente, toda vez que los propietarios transfieren una porción sobre el inmueble de referencia al comprador, en virtud del acto de venta condicional de fecha 26/03/2023, dicha venta genera un bloqueo registral, por lo que no procedería el trabajo técnico de mensura, ya que debería transferir la totalidad del inmueble, lo que violenta lo establecido en la normativa vigente (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión emitida, la parte recurrente procedió a someter una acción en reconsideración en contra del oficio de rechazo núm. O.R.257652, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, argumentado su decisión en lo siguiente: *“(...) dentro de los efectos que produce la inscripción en el registro complementario de una venta condicional, es un bloqueo registral sobre el inmueble, luego del análisis del expediente, se observa que el acuerdo de venta condicional versa sobre una porción de terreno de 97,648.00 metros cuadrados, es decir no versa sobre la totalidad del certificado de título que ampara la parcela, lo que imposibilita la inscripción de la actuación. (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, luego del analizar la documentación presentada, verificar los asientos registrales y sistemas de investigación del inmueble objeto de la presente acción, se estima pertinente hacer constar que en el legajo del expediente que componen la rogación original consta depositado el acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por el Lic. José Ramón Tavarez Batista, notario público de Santiago de los Caballeros, suscrito por los señores **Carlos Domingo Tavarez Fernández y María Ynmaculada Concepción Grullón Abreu**, en calidad de vendedores, y **Juan Amable Guzmán Castro**, en calidad de comprador, contentivo de venta condicional relativo a *“una porción de terreno con superficie de 97,648.00 metros cuadrados, sobre la “Parcela núm. 10-A-004-979, del Distrito Catastral núm. 02, con extensión superficial de 105, 648.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Luperón, provincia Puerto Plata”; descrita con la matrícula Núm. 1600016702”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, se ha observado que, dentro de las estipulaciones pactadas en la citada venta condicional, las partes establecieron que *“(...) la segunda parte solo desea adquirir una porción del terreno propiedad de la primera parte por lo que dicho inmueble debe ser sometido a un procedimiento de subdivisión y deslinde para poder ser transferido a la segunda parte cuando esta última salde el precio de la compra (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar, que el artículo 1 de la Ley 483 sobre venta condicional de inmuebles consagra que: *“Para los fines de esta ley, se denomina venta condicional aquella en que se conviene que el derecho de propiedad no es adquirido por el comprador mientras no se haya pagado la totalidad o determinada porción del precio, o cumplido alguna condición señalada en el contrato...”* asimismo, el artículo 3 de la misma norma, plantea que: *“Se establece el registro de ventas condicionales a cargo de los registradores de Títulos de la República. Cada Registrador de Títulos llevará el registro de las operaciones realizadas sobre inmuebles radicados en su jurisdicción”*. (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis combinado de las disposiciones legales antes transcritas, se puede colegir que, que la figura de la venta condicional es un mecanismo para proteger al vendedor a mantener su derecho de propiedad mientras se cumple las condiciones pactadas en el acto, estableciendo al efecto un registro especial de

ventas condicionales, administrado por los Registradores de Títulos, con el objetivo de otorgar seguridad jurídica, transparencia y oponibilidad frente a terceros en este tipo de operaciones inmobiliarias.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 98, de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, establece que: *“Bloqueo registral. La venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición”*.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior y, contrario a la calificación dada por el Registro de Títulos de Puerto Plata, esta dirección nacional tiene, a bien señalar que, la disposición legal citada es clara al establecer el efecto de la venta condicional de inmuebles, tratándose esto de una restricción hacia los actos de disposición posteriores a la inscripción de esta anotación. En ese sentido, no se está realizando una transferencia que amerite la ejecución previa del proceso técnico sobre la parte que se transfiere, sino que produce una inscripción provisional sobre el inmueble que genera un bloqueo registral.

CONSIDERANDO: Que, de lo antes expuesto, cabe resaltar que la inscripción de venta condicional no constituye la transferencia definitiva del inmueble en favor del comprador, sino, otorgar garantía del negocio pactado, mediante la publicidad de la referida inscripción, asentando en ella los datos esenciales que permitan identificar el objeto y naturaleza de la operación. De igual forma, se imposibilita que el inmueble pueda ser afectado de cualquier derecho real o accesorio, hasta tanto se perfeccione las condiciones determinadas el contrato. Resaltándose inclusive que, una de las finalidades del negocio jurídico en cuestión está sujeta al cumplimiento de esta condición para materializar el ejercicio del derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, sobre las causas que motivaron la calificación de la solicitud de inscripción de venta condicional, es oportuno enfatizar que, si bien el objeto de la venta se trata de una porción de terreno con superficie de **97,648.00** metros cuadrados amparado en un certificado de título con extensión superficial de **105,648.00** metros cuadrados, lo cierto es que, en ocasión de que esta actuación no implica una transferencia sobre una parte del inmueble, sino que queda afectada la totalidad de la parcela, acorde a la técnica registral, hasta que se formalice la misma conforme el procedimiento aplicable para estos fines.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, resulta oportuno destacar, que la función calificadora implica la verificación de la validez de la documentación que sustenta la rogación, el inmueble objeto de la actuación, los antecedentes registrales y la calidad y capacidad de las partes, además de la comprobación de que la solicitud esté acorde y cumpla con todos los requerimientos dispuestos en la normativa vigente, acreditándose en el caso que nos ocupa, que los documentos que sirven de base para la rogación original cumplen con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, se ha podido evidenciar que, los documentos que sirven de base para la rogación original contentiva de inscripción de venta condicional cumplen con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable que rige la materia; observándose el cumplimiento de las formalidades establecidas en la resolución Núm. DNRT-DT-2023-001, para la inscripción de la actuación registral que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, se estima preciso mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece

lo siguiente: “**Principio de eficacia:** 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 los motivos antes expuestos, 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 Puerto Plata; 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 Puerto Plata, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos artículo 98 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), artículo 24, punto 87, de la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales (*Resolución-DNRT-DT-2023-001*), de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023); y artículo, 1, 3, y 6 de la ley 596 que establece un Sistema para las Ventas Condicionales de Inmuebles.

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 **Carlos Domingo Tavarez Fernández, María Ynmaculada Concepción Grullón Abreu, y Juan Amable Guzmán Castro**, en contra del oficio núm. O.R. 261714, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, relativo al expediente registral Núm. 2702533332; 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 Puerto Plata, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:03:00 a. m., contentivo de inscripción de venta Condicional, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre los señores **Carlos Domingo Tavarez Fernández y María Ynmaculada Concepción Grullón Abreu**, en calidad de vendedores, y **Juan Amable Guzmán Castro**, en calidad de comprador; relativo al inmueble descrito como *“porción de terreno con una superficie de 97,648.00 metros cuadrados, sobre la “Parcela núm. 10-A-004-979, del Distrito Catastral núm. 02, con extensión superficial de 105, 648.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Luperón, provincia Puerto Plata”;* descrita con la matrícula núm. **1600016702**”, y en consecuencia ordena a:

- i. Inscribir el asiento de Venta condicional, en el registro complementario del referido inmueble, en favor del señor **Juan Amable Guzmán Castro**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0261781-2; haciendo constar las condiciones de venta de conformidad al contrato y la nota relativa al bloqueo registral, acorde a la ley aplicable.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/yga