



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00051

FECHA
31-03-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0540

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), 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 diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **José Leónidas Abreu**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0243317-4, **Argentina Altagracia Aybar de Cabreja**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0173213-9, casados entre sí, **Helen Sabrina Almonte**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0509029-8, quienes tiene como **abogada** constituida a **Cinthia Banessa Ortíz Almonte**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 101-0009990-1 con estudio profesional abierto en la calle Prolongación Ramón Peña, Casa No. 03, del municipio de Castañuelas, provincia Montecristi, y estudio ad-hoc de elección en la Ave. Independencia No. 355, Residencial Omar, primer nivel, Apartamento No. 2, sector Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. O.R. 182490, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Montecristi, relativo al expediente registral No. 2372300348.

VISTO: El expediente registral No. 2372205934, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:59:50 p. m., contentivo de inscripción de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha tres (03) del mes junio del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre los señores **José Leónidas Abreu** y **Argentina Altagracia Aybar de Cabreja**, en calidad de vendedores, y **Helen Sabrina Almonte**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Dra. Ana Alercia Henríquez Guzmán; con relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,521.09, dentro del ámbito de la parcela No. III, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio Villa Vásquez, provincia Montecristi”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Montecristi, mediante oficio No. O.R. 178210 de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2372300348, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:38:47 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Montecristi, en contra del citado Oficio No. O.R. 178210, 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 relativos al inmueble precedentemente descrito.

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 No. O.R. 182490, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Montecristi, relativo al expediente registral No. 2372300348; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de solicitud de Transferencia por venta, con relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,521.09, dentro del ámbito de la parcela No. III, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio Villa Vásquez, provincia Montecristi”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar el oficio impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.¹

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, existe una constancia anotada relativa al derecho de propiedad de los señores **José Leónidas Abreu** y **Argentina Altagracia Aybar de Cabreja**; **ii)** que, la actuación solicitada se trata de una transferencia por venta de la totalidad de los derechos que quedan registrados en favor de **Helen Sabrina Almonte**; **iii)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de Montecristi, ejecutar la actuación solicitada por estar fundamentada en el principio de legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Montecristi, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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*).

atención a que: “...el señor **José Leónidas Cabreja Abreu** no adquiere una porción de terreno de 4,793.44 metros cuadrados, dentro del inmueble objeto de esta rogación, por lo que este Registro procederá a rechazar el presente expediente, toda vez que violenta las disposiciones contenidas en el artículo 12 del Reglamento de Reducción y Control de Constancias Anotadas” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de **8,521.09**, dentro del ámbito de la parcela No. **111**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicado en el municipio Villa Vásquez, provincia Montecristi*”, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, los señores **José Leónidas Cabreja Abreu** y **Argentina Aybar de Cabreja** adquieren el Derecho de Propiedad del señor **Benigno Aybar Alemán**, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 14 de abril del año 1992, según se verifica en el Libro No. 20, Folio No. 228, Hoja No. 0236, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA);
- b) Que, los señores **José Leónidas Cabreja Abreu** y **Argentina Aybar de Cabreja** venden una porción de terreno con una extensión superficial de **320.00 metros cuadrados**, dentro del inmueble antes descrito, en favor del señor **Delton José Ramos**, conforme se observa en el Libro No. 21, Folio No. 207, Hoja No. 0200, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- c) Que, los señores **José Leónidas Cabreja Abreu** y **Argentina Aybar de Cabreja** venden una porción de terreno con una extensión superficial de **320.00 metros cuadrados**, dentro del inmueble antes mencionado, en favor del señor **Arturo Aramis Aquino**, según se observa en el Libro No. 22, Folio No. 87, Hoja No. 085, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- d) Que, los señores **José Leónidas Cabreja Abreu** y **Argentina Aybar de Cabreja** venden una porción de terreno con una extensión superficial de **1,081.65 metros cuadrados**, dentro del inmueble antes mencionado, en favor de la señora **Plácida A. Rodríguez**, según se constata en el Libro No. 22, Folio No. 94-BIS, Hoja No. 093, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- e) Que, los señores **José Leónidas Cabreja Abreu** y **Argentina Aybar de Cabreja** venden una porción de terreno con una extensión superficial de **1,446.00 metros cuadrados**, dentro del inmueble antes mencionado, en favor de la señora **Orquidea Abreu Dominicana**, según se verifica en el Libro No. 22, Folio No. 144, Hoja No. 141, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- f) Que, los señores **José Leónidas Cabreja Abreu** y **Argentina Aybar de Cabreja** venden una porción de terreno con una extensión superficial de **560.00 metros cuadrados**, dentro del inmueble antes mencionado, en favor de la señora **Altagracia Guzmán Pimentel**, según se observa en el Libro No. 23, Folio No. 216, Hoja No. 216, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima pertinente hacer constar que, los señores **José Leónidas Cabreja Abreu** y **Argentina Aybar de Cabreja**

poseen un resto dentro del inmueble identificado como: “*parcela No. III, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio Villa Vásquez, provincia Montecristi*”, con una extensión superficial de **4,793.44 metros cuadrados**; hoy, objeto de transferencia mediante el acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes junio del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es oportuno señalar que, el original y duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos de propiedad dentro del inmueble que nos ocupa, no establece la coletilla siguiente: *Constancia Anotada intransferible y sin protección del fondo de garantía.*

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, el artículo 2 párrafo IV del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, establece que: “*Cuando, en función de las excepciones previstas en el presente Reglamento, se acepte el ingreso de una transferencia parcial de derechos sustentados en una Constancia Anotada, el Registro de Títulos competente procede a cancelar tanto el original como el Duplicado del Dueño de la Constancia Anotada, emitiendo en consecuencia nuevas Constancias Anotadas, por la transferencia parcial y por el resto*” (Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007) (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, dichas excepciones engloban, en síntesis, las decisiones judiciales y los actos de ventas parciales o de cualquier tipo de transferencia de derechos sustentados en un Certificado de Título o Constancia Anotada, realizados con anterioridad a la entrada en vigencia del referido reglamento, y para esos casos, se permite por única vez la emisión nuevas constancias anotadas (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el párrafo II del citado artículo 12 del Reglamento para Control y Reducción de Constancias Anotadas, estipula que: “*Se permite por única vez, el registro de una transferencia total de los derechos sustentados en Constancias Anotadas, siempre que la porción a transferir esté totalmente contenida en una única Constancia Anotada, registrada con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Reglamento*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de la aplicación armonizada y combina de las disposiciones legales antes transcritas, se puede colegir que, la inscripción de transferencia por venta de la porción de terreno con una extensión superficial de **4,793.44 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela No. 111, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio Villa Vásquez, provincia Montecristi, no deriva una violación del artículo 12 del Reglamento para Control y Reducción de Constancias Anotadas antes descrito, contrario a lo dispuesto por el Registro de Títulos de Montecristi, dado que los señores **José Leónidas Cabreja Abreu y Argentina Aybar de Cabreja**, en calidad de titulares registrales, se encuentran transfiriendo la totalidad de los derechos registrados que ostentan dentro del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que constan depositados todos los documentos requeridos para proceder con la Transferencia por venta, conforme en la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, 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, 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, toda vez que la parte interesada cumplió con todos los requisitos necesarios para proceder con la rogación original; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Montecristi; 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 Montecristi, 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*), 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, y Punto No. 5, de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021); 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.

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 los señores José Leónidas Abreu, Argentina Altagracia Aybar de Cabreja, Helen Sabrina Almonte, en contra del oficio No. O.R. 182490, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Montecristi, relativo al expediente registral No. 2372300348; 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 Montecristi, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veinticinco (25) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:59:50 p. m., contentivo de inscripción de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha tres (03) del mes junio del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre los señores **José Leónidas Abreu** y **Argentina Altagracia Aybar de Cabreja**, en calidad de vendedores, y **Helen Sabrina Almonte**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Dra. Ana Alercia Henríquez Guzmán, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 4,793.44, dentro del ámbito de la parcela No. III, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio Villa Vásquez, provincia Montecristi”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del **José Leónidas Abreu** y **Argentina Altagracia Aybar de Cabreja**;

- ii. Emitir el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada, del inmueble citado, en favor de la señora **Helen Sabrina Almonte**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0509029-8, soltera; haciendo constar la coetilla de Constancia Anotada intransferible y sin protección del fondo de garantía, establecida en el artículo 14 Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; 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 Montecristi, 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
RNG/jaql