



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00128

FECHA
14-08-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1526

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de agosto 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 veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Roberto Joselin Arias Colón**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 223-0004373-8; **Ramón Arias Colón**, dominicano, mayor de edad, titular del pasaporte No. 425948472; **Omar Arias Colón**, dominicano, mayor de edad, titular del pasaporte No. 701155205; **Carlos Arias Colón**, dominicano, mayor de edad, titular del pasaporte No. 454769482; **Juan Esteban Arias Colón**, dominicano, mayor de edad, titular del pasaporte No. 460465135; **Elvira Arias Colón**, dominicana, mayor de edad, titular del pasaporte No. 047825842; **Guadalupe Arias Colón**, dominicana, mayor de edad, titular del pasaporte No. 422282282; **Inran Emilio Infante Arias**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1018220-1, y del pasaporte No. 576706506; **Beatriz Micaela Arias Colón**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1868649-2; y, **Bienvenido Arias Colón**, dominicano, mayor de edad, titular del pasaporte No. 597477293; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Alexis Ant. Inoa Pérez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 020-000472-7, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Santa Luisa de Marillac, Manzan J, edificio 6, apartamento D, primera planta, Mirador del Ozama, Los Mina, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfonos: (809)-757-5885 y (809)-922-8988, correo electrónico alexis.inoa24@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000093139, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023388358.

VISTO: El expediente registral No. 9082023077948, inscrito en fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:34:21 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), suscrito por los señores **Inran Emilio Infante Arias**, en calidad de vendedor, y **Roberto Joselin Arias Colón**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4177; **b)** acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), suscrito por los señores **Juan Esteban Arias Colón**, en calidad de vendedor, y **Roberto Joselin Arias Colón**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4177; **c)** acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), suscrito por los señores **Beatriz Micaela Arias Colon**, en calidad de vendedor, y **Roberto Joselin Arias Colón**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4177; **d)** acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por los señores **Omar Arias; Ramón Arias; Guadalupe Arias; Carlos Arias; Elvira Arias, y Bienvenido Arias**, en calidad de vendedores, y **Roberto Joselin Arias Colón**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4177, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 129.74 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 92-B-REF, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000305330”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. OSU-0000181327, de quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023388358, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:37:50 p.m., contentivo de acción en reconsideración, en contra del oficio No. OSU-0000181327, de quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante instancia de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Alexis Inoa, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 129.74 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 92-B-REF, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000305330”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 129.74 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 92-B-REF, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000305330”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000093139, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023388358; concerniente a la solicitud de acción en reconsideración, en

contra del oficio No. OSU-0000181327, de quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 9082023077948, inscrito en fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:34:21 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), suscrito por los señores **Inran Emilio Infante Arias**, en calidad de vendedor, y **Roberto Joselin Arias Colón**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4177; **b)** acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), suscrito por los señores **Juan Esteban Arias Colón**, en calidad de vendedor, y **Roberto Joselin Arias Colón**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4177; **c)** acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), suscrito por los señores **Beatriz Micaela Arias Colon**, en calidad de vendedor, y **Roberto Joselin Arias Colón**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4177; **d)** acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por los señores **Omar Arias; Ramón Arias; Guadalupe Arias; Carlos Arias; Elvira Arias**, y **Bienvenido Arias**, en calidad de vendedores, y **Roberto Joselin Arias Colón**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Felipe Pérez Ramírez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4177, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 129.74 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 92-B-REF, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000305330”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veinticuatro (24) del mes de julio 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 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, 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 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, fue solicitada la transferencia de los porcentajes de

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*).

participación de los señores **Ramón Arias Colón; Carlos Arias Colón; Juan Esteban Arias Colón; Elvira Arias Colón; Guadalupe Arias Colón; Inran Emilio Infante Arias; Beatriz Micaela Arias Colón; y, Bienvenido Arias Colón**, sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 129.74 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 92-B-REF, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000305330*”, a favor del **Roberto Joselin Arias Colón** -quien también es titular de una participación sobre el inmueble-; **ii)** que, la actuación solicitada se trata de una transferencia por compraventa entre copropietarios; **iii)** que, se realizó una mala interpretación del artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias anotadas; **iv)** que, no están transfiriendo una porción de terreno pura y simple, sino más bien unificando materialmente la totalidad de los derechos registrados en favor de los citados titulares, y; **v)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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 Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “*(...) las partes pretenden la transferencia de una porción de terreno sin haber realizado los trabajos de deslinde correspondientes*” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 129.74 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 92-B-REF, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000305330*”, estima pertinente realizar la siguiente relación de hechos, a fin de edificar la presente resolución:

- a. Los señores **Ramón Arias Colón; Carlos Arias Colón; Juan Esteban Arias Colón; Elvira Arias Colón; Guadalupe Arias Colón; Altagracia Emilia Arias Colón; Beatriz Micaela Arias Colón; Roberto Joselin Arias Colón**, en un porcentaje de participación del 10% para cada una de las personas antes mencionada, adquirido a la señora **Bienvenida Colón de Arias**, mediante transferencia por determinación de herederos, a través de la Resolución de fecha 25 del mes de febrero del año 2020, marcada con el No. 0316-2020-R-00043, emitida por la Sexta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita el día 09 del mes de marzo del año 2020, a las 09:07:00 a.m.;
- b. Que, con posterioridad el porcentaje de participación bajo la titularidad de la señora **Altagracia Emilia Arias Colón**, equivalente a un 10%, fue transferido en favor del señor **Inran Emilio Infante Arias**, producto de transferencia por determinación de herederos, mediante la Resolución de fecha 17 del mes de agosto del año 2022, marcada con el No. 0312-2022-R-00276, emitida por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, inscrita el día 24 del mes de agosto del año 2022, a las 07:37:54 a.m.;

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar lo establecido por el artículo 129 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, que indica: “*A partir de la promulgación y publicación de la presente ley se prohíbe la expedición de Constancias, Constancias Anotadas y/o Cartas Anotadas de los inmuebles registrados*”.

CONSIDERANDO: Que, si bien el artículo 129 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, establece la prohibición de emisión de nuevas constancias anotadas, no menos cierto que es oportuno señalar las excepciones a este artículo, estatuidas en el artículo 12 del Reglamento para el control y reducción de constancias anotadas instituido por Resolución No. 517-2007, del 22 del mes de marzo del año 2007, modificado por la Resolución No. 1737, del 12 del mes de julio del año 2007, las cuales en síntesis son, 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, dicho lo anterior, es importante acotar que la porción de terreno objeto de la presente acción recursiva, cuando fue transferida en favor de los señores **Ramón Arias Colón; Carlos Arias Colón; Juan Esteban Arias Colón; Elvira Arias Colón; Guadalupe Arias Colón; Altagracia Emilia Arias Colón; Beatriz Micaela Arias Colón; Roberto Joselin Arias Colón**, mediante la ejecución de la Resolución de fecha 25 del mes de febrero del año 2020, marcada con el No. 0316-2020-R-00043, inscrita el día 09 del mes de marzo del año 2020, a las 09:07:00 a.m., se tornó en intransferible por haberse realizado con posterioridad a la normativa aún vigente que rige la presente materia, bajo los artículos antes mencionados.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, es oportuno señalar que debido a una de las excepciones antes mencionada, la relativa a las decisiones judiciales, se hizo posible la transferencia por determinación de heredero del porcentaje de participación titularidad de la señora **Altagracia Emilia Arias Colón**, en favor de **Inran Emilio Infante Arias**, mediante la Resolución de fecha 17 del mes de agosto del año 2022, marcada con el No. 0312-2022-R-00276, inscrita el día 24 del mes de agosto del año 2022, a las 07:37:54 a.m., sin que dicha actuación registral fuera rechazada por parte del Registro de Títulos de Santo Domingo al momento de su inscripción.

CONSIDERANDO: Que, una vez indicado lo anterior, esta Dirección Nacional tiene a bien resumir que, el derecho de propiedad de los señores **Ramón Arias Colón; Carlos Arias Colón; Juan Esteban Arias Colón; Elvira Arias Colón; Guadalupe Arias Colón; Inran Emilio Infante Arias; Beatriz Micaela Arias Colón; Roberto Joselin Arias Colón**, sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 129.74 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 92-B-REF, del Distrito Catastral No. 15, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000305330*”, cuenta en la actualidad con la siguiente coetilla, a saber: “*Constancia Anotada intransferible y sin protección del fondo de garantía: Para transferir los derechos consignados en esta Constancia Anotada, los mismos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales. (...)*”, esto con arreglo al artículo 14 del Reglamento para el control y reducción de constancias anotadas instituido por Resolución No. 517-2007, del 22 del mes

de marzo del año 2007, modificado por la Resolución No. 1737, del 12 del mes de julio del año 2007. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo señalado anteriormente, y contrario a los argumentos presentados por la parte recurrente, señor **Roberto Joselin Arias Colón**, esta Dirección Nacional entiende pertinente señalar que, al tratarse de una transferencia por compraventa de una porción de terreno afectada la prohibición general de las constancias anotadas, y por la consignación de intransferibilidad sobre el derecho de propiedad, para ser admitida la transferencia por compraventa es necesaria la individualización de estos derechos mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, requisito que no ha sido cumplido por la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes desarrolladas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que mediante el mismo, se pretende la transferencia por compraventa de una porción de terreno amparada en una constancia anotada intransferible; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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).

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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por **Roberto Joselin Arias Colón**, en contra del oficio No. ORH-00000093139, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023388358; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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
RING/nbog