



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00147

FECHA
08-09-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1760

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Alfredo Cabrera Martínez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 082-0005249-9, domiciliado y residente en la calle Sánchez No. 137, en el distrito municipal de Doña Ana, municipio Yaguata, provincia San Cristóbal, República Dominicana, y **Erison Gil Dipre Ramírez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 002-0161187-8, domiciliado y residente en la calle Cristo Rey No. 21, municipio y provincia San Cristóbal, República Dominicana; quienes tiene como abogada constituida y apodera especial a la **Lic. Reyna Altagracia Casilla González**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral No. 002-0102681-2, abogada de los tribunales de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Constitución No. 118, altos, Centro de la ciudad, en el municipio y provincia San Cristóbal, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R. 201540, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982304968.

VISTO: El expediente registral No. 2982304645, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:37:02 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), acto de compraventa bajo firma privada legalizado por el Lic. Lino Pacheco Amador, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 5626, suscrito por el señor **Erison Gil Dipre Ramírez**, en calidad de vendedor, y el señor **Alfredo Cabrera Martínez**, en calidad de comprador, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 2,201.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 17-A, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio y provincia San Cristóbal”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio No. O.R. 199929, de treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2982304968, inscrito en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:28:49 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R. 199929, de treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 0799-2023, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Ángel David Martínez, alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal; acto mediante el cual la **Lic. Reyna Altigracia Casilla González**, le hace constar a los señores **Erison Gil Dipre Ramírez** y **Alfredo Cabrera Martínez**, la interposición de la presente acción recursiva.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 2,201.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 17-A, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio y provincia San Cristóbal”*.

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. O.R. 201540, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982304968; concerniente a la solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio No. O.R. 199929, de treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), relativa al expediente registral No. 2982304645, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:37:02 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), acto de compraventa bajo firma privada legalizado por el Lic. Lino Pacheco Amador, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 5626, suscrito por el señor **Erison Gil Dipre Ramírez**, en calidad de vendedor, y el señor **Alfredo Cabrera Martínez**, en calidad de comprador, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 2,201.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 17-A, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio y provincia San Cristóbal”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintinueve (29) del mes de agosto 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.

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).

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, fue notificado el acto de alguacil No. 0799-2023, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Ángel David Martínez, alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Cristóbal; acto mediante el cual la **Lic. Reyna Altagracia Casilla González**, le hace constar a los señores **Erison Gil Dipre Ramírez** y **Alfredo Cabrera Martínez**, la interposición de la presente acción recursiva.

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 del señor **Erison Gil Dipre Ramírez**; **ii)** que, la actuación solicitada se trata de una transferencia por compraventa de la totalidad de los derechos registrados dentro de la *Parcela No. 17-A, del Distrito Catastral No. 02, del municipio y provincia San Cristóbal*, a favor del señor **Alfredo Cabrera Martínez**; **iii)** que, se realizó una mala interpretación del artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; **iv)** que, la porción de terreno se está transfiriendo en su totalidad, y por ende opera la calificación positiva del expediente; y, **v)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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 San Cristóbal, 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, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, el original y duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos de propiedad dentro del inmueble que nos ocupa, establecen la coetilla siguiente: *Constancia Anotada intransferible y sin protección del fondo de garantía*, en virtud de la cual para transferir los derechos consignados en dicha constancia anotada, los mismos deben ser individualizados mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno resaltar que la Constancia Anotada que ampara los derechos de que se tratan, le fue consignada la coetilla descrita en el párrafo anterior, toda vez que, el señor **Erison Gil Dipre Ramírez**, adquirió la titularidad del inmueble, en virtud de la Transferencia por Compraventa de una porción de terreno preexistente, conforme se verifica inscrito en el Libro 191, Folio No. 75, Hoja No. 062, en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), inscrito

el día ocho (08) del mes de octubre del año dos mil siete (2007), a las 04:09:20 p.m., es decir, luego de la entrada en vigencia del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, el artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, establece que: “A *partir de la vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas **porciones de parcelas**, salvo en los casos de excepción expresamente previstos” (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, conforme lo señalado anteriormente, y contrario a los argumentos presentados por la parte recurrente, señores **Erison Gil Dipre Ramírez** y **Alfredo Cabrera Martínez**, 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 San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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), y 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias anotadas;

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 los señores **Erison Gil Dipre Ramírez** y **Alfredo Cabrera Martínez**, en contra del oficio No. O.R. 201540, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982304968; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa

otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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
RJNG/nbog