



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00020**

FECHA  
**13-02-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-2666**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), 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 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 veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Bernaldo Silverio Ventura** y **María Georgina de León Contreras de Silverio**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0274794-6 y 001-0981251-1, ambos domiciliados y residentes en la calle Proyecto No. 01, Residencial Gala, sector Los Ríos, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Santiago Hiraldo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0288231-3, con estudio profesional abierto en la avenida Expreso Quinto Centenario, edificio No. 7, suite No. 4-B, segundo nivel, teléfono No. 809-253-5962 y 809-682-7020.

En contra del oficio No. OSU-00000213283, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023613112.

VISTO: El expediente registral No. 0322023554175, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:35:10 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 11 de septiembre del año 2023, suscrito entre **Maritza Altagracia Perez de Medina**, **Guillermo Manuel Tavera Álvarez**, **Jeimy Guillermina Tavera Álvarez** y **Laura Victoria Taveras Álvarez**, en calidad de vendedores; **Bernaldo Silverio Ventura** y **María Georgina de León Contreras de Silverio**, en calidad de compradores, legalizado por el Lic. Ángel Nicolás Mejía Acosta, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3419, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, dentro del ámbito*

del Solar No. **16**, Manzana No. **673**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicada en el municipio y provincia del Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100365524**"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-0000009958, de fecha uno (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023613112, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:14:56 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-0000009958, 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. 799/2023, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklin Ricardo Tavares, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Maritza Altagracia Perez de Medina, Guillermo Manuel Tavera Álvarez, Jeimy Guillermina Tavera Álvarez** y **Laura Victoria Taveras Álvarez**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **250.00** metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. **16**, Manzana No. **673**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicada en el municipio y provincia del Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100365524**”*.

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. OSU-00000213283, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023613112; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 11 de septiembre del año 2023, suscrito entre **Maritza Altagracia Pérez de Medina, Guillermo Manuel Tavera Álvarez, Jeimy Guillermina Tavera Álvarez** y **Laura Victoria Taveras Álvarez**, en calidad de vendedores; **Beneraldo Silverio Ventura** y **María Georgina de León Contreras de Silverio**, en calidad de compradores, legalizado por el Lic. Ángel Nicolas Mejía Acosta, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3419, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **250.00** metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. **16**, Manzana No. **673**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicada en el municipio y provincia del Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100365524**”*, propiedad de los señores **Maritza Altagracia Perez de Medina, Guillermo Manuel Tavera Álvarez, Jeimy Guillermina Tavera Álvarez** y **Laura Victoria Taveras Álvarez**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)<sup>1</sup>. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del

---

<sup>1</sup> Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Beneraldo Silverio Ventura y María Georgina de León Contreras de Silverio**, en calidad de compradores y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Maritza Altagracia Perez de Medina, Guillermo Manuel Tavera Álvarez, Jeimy Guillermina Tavera Álvarez y Laura Victoria Taveras Álvarez**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Maritza Altagracia Perez de Medina, Guillermo Manuel Tavera Álvarez, Jeimy Guillermina Tavera Álvarez y Laura Victoria Taveras Álvarez**, en su calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 799/2023, sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la transferencia por compraventa, con relación al inmueble antes descrito, en favor de los señores **Beneraldo Silverio Ventura y María Georgina de León Contreras de Silverio**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-0000009958, de fecha uno (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por falta de notificación, mediante oficio No. OSU-00000213283, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, mediante instancia depositada

---

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

ante la registradora de títulos del Distrito Nacional, en fecha 28 de noviembre del año 2023, se interpuso una solicitud de reconsideración para que se ordene la emisión de la constancia anotada del inmueble que nos ocupa; **ii)** Que, por error material no se depositó el acto No. 790/2023, de fecha 29 de noviembre del año 2023, mediante el cual fue notificada la solicitud de reconsideración a las partes involucradas y por dicho error fue declarada inadmisibles la solicitud; **iii)** Que, los señores **Bernaldo Silverio Ventura** y **María Georgina de León Contreras de Silverio**, han solicitado la transferencia del inmueble, a los fines de que le sea emitida la constancia anotada y posteriormente iniciar el proceso de Deslinde; **iv)** Que, de conformidad con lo expresado en el primer oficio, al referido inmueble solo se le ha emitido una constancia anotada y la misma fue producto de una determinación de herederos, no por transferencia, por lo que se entiende que procede que se autorice la emisión de la misma; **v)** Que, en ese sentido, se acoja como bueno y valido el presente recurso y se ordene la transferencia del inmueble en favor de los señores **Bernaldo Silverio Ventura** y **María Georgina de León Contreras de Silverio**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original en razón de que, *“RECHAZAR el presente expediente, en atención a que el inmueble que nos ocupa figura con la coletilla de intransferibilidad y no procede ventas de derechos sustentados en Constancias Anotadas, y que luego de la entrada en vigencia de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y del Reglamento 517-07, sobre Control y Reducción de Constancias Anotadas, para transferir dichos derechos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondiente (deslinde) (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional, estima pertinente realizar la siguiente relación de hechos, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 250.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 16, Manzana No. 673, del Distrito Catastral No. 01, ubicada en el municipio y provincia del Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100365524”*, a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente:

- a. La señora **Dolores Valdez**, adquiere a la **Compañía Anónima La Fe, C. por A., en liquidación**, el referido inmueble, mediante transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 24 de abril del año 1951, inscrito en fecha 27 de noviembre del año 1956, a las 12:00:00 p.m.,
- b. Que, posteriormente producto de una determinación de herederos, los derechos de la señora **Dolores Valdez**, quedan transferidos en favor de los señores **Guillermo Manuel Tavera Álvarez, Jeimy Guillermina Tavera Álvarez, Laura Victoria Taveras Álvarez y Maritza Altagracia Medina**, en virtud de la Resolución No. 0313-2023-R-00165, de fecha 16 de mayo del año 2023, emitida por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita en fecha 26 de mayo del año 2023, a las 08:29:46 a.m.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso resaltar que el artículo 129 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, indica lo siguiente: *“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, asimismo, 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, establece lo siguiente: *“A partir de la vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas “porciones de parcelas”, salvo en los casos de excepción expresamente previstos”,* siguiendo en su párrafo II, indicando lo siguiente: *“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”* .

CONSIDERANDO: Que, si bien el artículo antes descrito, establece la prohibición de emisión de nuevas constancias anotadas, lo cierto es que el artículo 13 del Reglamento antes citado, prevé ciertas excepciones a la referida prohibición, tales como, 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, permitiéndose por única vez la emisión nuevas constancias anotadas (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, dicho lo anterior, es importante señalar que la porción de terreno objeto de la presente acción recursiva, cuando fue transferida en favor de los señores **Guillermo Manuel Tavera Álvarez, Jeimy Guillermina Tavera Álvarez, Laura Victoria Taveras Álvarez y Maritza Altagracia Medina**, mediante la ejecución de la Resolución No. 0313-2023-R-00165, de fecha 16 de mayo del año 2023, emitida por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita en fecha 26 de mayo del año 2023, a las 08:29:46 a.m., se tornó en intransferible por haberse realizado con posterioridad a la normativa aún vigente que rige la presente materia, por lo que en virtud de lo estipulado en el artículo 14 del Reglamento para el control y reducción de constancias anotadas, se le hizo constar 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. (...)”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y contrario a los argumentos planteados por la parte recurrente, ha quedado en evidencia que no procede la transferencia por compraventa solicitada en favor de los señores **Bernaldo Silverio Ventura y María Georgina de León Contreras de Silverio**, toda vez que el inmueble que nos ocupa, al momento de ser transferido en favor de los señores **Guillermo Manuel Tavera Álvarez, Jeimy Guillermina Tavera Álvarez, Laura Victoria Taveras Álvarez y Maritza Altagracia Medina**, fue objeto de la única transferencia permitida por el Reglamento para el control y reducción de constancias anotadas instituido por Resolución No. 517-2007, cuando se trata de derechos amparados en una constancia anotada; haciendo la salvedad de que en el presente expediente tampoco se configuran las excepciones que permitan proceder con la transferencia, a raíz de lo establecido en la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, esta Dirección Nacional, se ha percatado de que la señora **Maritza Altagracia Medina**, adquirió sus derechos dentro del inmueble objeto de la presente acción recursiva ostentado el pasaporte No. 543090260, sin embargo, el referido documento de identidad no ha sido aportado para el conocimiento del expediente que nos ocupa, siendo un requisito exigido conforme con lo estipulado en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, en virtud a todo lo antes expuesto, y contrario a los argumentos presentados por la parte recurrente, queda comprobado que al tratarse de una transferencia por compraventa de una porción de terreno afectada por la prohibición general de las constancias anotadas, y por la consignación de intransferibilidad sobre el derecho de propiedad, para ser admitida la transferencia solicitada es necesario 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 al expediente original 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, 129 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), 12, 13 y 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; 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 los señores **Bernaldo Silverio Ventura** y **María Georgina de León Contreras de Silverio**, en contra del oficio No. OSU-00000213283, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023613112; y, en

consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada al expediente original por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/dacr