



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00024

FECHA
19-02-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0154

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), 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 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 veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Ludovina Frías Rosendo**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0001687-3, domiciliada y residente en la avenida Padre Abreu núm. 4, apartamento 401, del municipio y provincia La Romana, República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a la **Lic. Johanna Patricia Cruz Montero**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0058786-5, y al **Dr. Francisco Castillo Melo**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0050323-5, con estudio profesional abierto en común en la avenida Santa Rosa núm. 181, “**Bufete Jurídico Castillo Melo & Asoc.**”, del municipio y provincia La Romana, República Dominicana, teléfono: 829-470-2302.

En contra del oficio núm. O.R. 209516, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372330388.

VISTO: El expediente registral núm. 4372308926, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:12:18 p.m., contentivo de transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto de compraventa bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por los señores **Pedro Livio Montilla Cedeño** y **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, en calidad de vendedores, y la señora **Ludovina Frías Rosendo**, en calidad de compradora, legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 5347; **b)** acto bajo firma privada contentivo de adenda, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la señora **Ludovina Frías Rosendo**, legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 5347; y, **c)** acto bajo firma privada contentivo de adenda, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por las señoras **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla** y **Ludovina**

Frías Rosendo, legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 5347; en relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. **503685141442**, con una extensión superficial de **628.86 metros cuadrados**, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. **3000726951**”; proceso que culminó con el oficio de rechaza marcado con el núm. O.R. 207080, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: El expediente registral núm. 4372330388, inscrito en fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), contenido de solicitud de reconsideración, en virtud de la instancia de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la **Lic. Johanna Patricia Cruz Montero** y el **Dr. Francisco Castillo Melo**, en representación de la señora **Ludovina Frías Rosendo**, en contra de la calificación dada mediante el oficio de rechaza marcado con el núm. O.R. 207080, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372308926; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 59/2024, de fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Víctor Manuel Garrido P., alguacil ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Higüey; mediante el cual la señora **Ludovina Frías Rosendo**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, en virtud de domicilio desconocido, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela núm. **503685141442**, con una extensión superficial de **628.86 metros cuadrados**, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. **3000726951**”.

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 O.R. 209516, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372330388, contenido de solicitud de reconsideración, en virtud de la instancia de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por la **Lic. Johanna Patricia Cruz Montero** y el **Dr. Francisco Castillo Melo**, en representación de la señora **Ludovina Frías Rosendo**, en contra de la calificación dada mediante el oficio de rechaza marcado con el núm. O.R. 207080, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, expediente registral núm. 4372308926, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:12:18 p.m., contenido de transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto de compraventa bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por los señores **Pedro Livio Montilla Cedeño** y **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, en calidad de vendedores, y la señora **Ludovina Frías Rosendo**, en calidad de compradora, legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 5347; **b)** acto bajo firma privada contenido de adenda, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la señora **Ludovina Frías Rosendo**, legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula

núm. 5347; y, **c)** acto bajo firma privada contentivo de adenda, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por las señoras **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla** y **Ludovina Frías Rosendo**, legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 5347; en relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. 503685141442, con una extensión superficial de 628.86 metros cuadrados, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000726951”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles 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 175 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en los expedientes registrales núm. 4372308926 y 4372330388, figuran como personas involucradas los señores: i) **Pedro Livio Montilla Cedeño** y **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, en calidad de titulares registrales según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación; ii) **Ludovina Frías Rosendo**, en calidad de comprador y recurrente en el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil núm. 59/2024, de fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Víctor Manuel Garrido P., alguacil ordinario del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Higüey, a la señora **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata.

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, el señor **Pedro Livio Montilla Cedeño**, fue titular de una porción de terreno de **628.86** metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela núm. 735-A, del Distrito Catastral núm. 11.9, del municipio Higüey, provincia La Altagracia; **ii)** que, la señora **Ludovina Frías Rosendo**, adquirió una porción de terreno de **628.86** metros cuadrados dentro del ámbito de la parcela núm. 735-A, del Distrito Catastral núm. 11.9, del municipio Higüey, provincia La Altagracia, conforme acto de compraventa bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021); **ii)** que, posteriormente, en relación a la porción bajo la titularidad del señor **Pedro Livio**

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y, 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

Montilla Cedeño fue sometida a los trabajos de deslinde y subdivisión, resultando entre otros inmueble, el identificado como: “Parcela núm. **503685141442**, con una extensión superficial de **628.86 metros cuadrados**, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. **3000726951**”; **iii)** que, en la documentación que sirve de base para la rogación fue descrita la porción de terreno como objeto de la transferencia, sin embargo, se verifica en el duplicado del certificado de título aportado en el expediente, que el inmueble a transferir es el que resultó de los trabajos de deslinde y subdivisión; **iv)** que, además, conforme se verifica en el acta de defunción de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el oficial del estado civil de la delegación de defunciones, el señor **Pedro Livio Montilla Cedeño**, falleció en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023); **iv)** que, a pesar de lo anterior, la señora **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, titular registral del inmueble como copropietaria y conyugue del señor **Pedro Livio Montilla Cedeño**, aportó mediante acto bajo firma privada contentivo de adenda, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 5347, la ratifica la venta y se hace la explicación sucinta de la operación técnica de mensura a la cual fue sometida la porción de terreno objeto del acto de compraventa inicial; **vi)** que, en vista de que se trata del mismo inmueble que pactaron las partes, solo que descrito de manera distinta, se proceda a la transferencia por compraventa, en favor de la señora **Ludovina Frías Rosendo**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “Rechazar, en viruta de que la parte interesada se encuentra imposibilitada de subsanar lo requerido, siendo esto una adenda haciendo constar el inmueble correcto, suscrito por todas las partes, por los motivos anteriormente expuestos en el cuerpo del oficio. (...)”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, el señor **Pedro Livio Montilla Cedeño** adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “porción de terreno con una extensión superficial de **628.86 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela núm. **735-A**, del Distrito Catastral núm. **11.9**, ubicada en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. **3000591685**”, mediante acto de compraventa adquirido de **Francisco Montilla Rivera**.
- b) Que, posteriormente, fueron aprobados los trabajos técnicos de deslinde y subdivisión, mediante oficio núm. 6642021007777 de fecha nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, resultando entre otros inmueble, el identificado como: “Parcela núm. **503685141442**, con una extensión superficial de **628.86 metros cuadrados**, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia”, bajo el expediente registral núm. 4372201280, inscrito el veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, verificada la documentación que sirve de base para la rogación original, mediante acto de compraventa bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), los señores **Pedro Livio Montilla Cedeño** y **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, transfirieron a favor de la señora **Ludovina Frías Rosendo**, una porción de terreno de **628.86 metros**

cuadrados dentro del ámbito de la parcela núm. 735-A, del Distrito Catastral núm. 11.9, del municipio Higüey, provincia La Altagracia.

CONSIDERANDO: Que, se evidencia que existe una discrepancia entre los inmuebles consignados en el acto de compraventa bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), y el objeto de registro vigente sobre el cual se procura realizar la transferencia por venta; sin embargo, fueron aportados los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada contentivo de adenda, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la señora **Ludovina Frías Rosendo**; y, **b)** acto bajo firma privada contentivo de adenda, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por las señoras **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla** y **Ludovina Frías Rosendo**; mediante los cuales se ratifica la venta del inmueble que consta vigente en los asientos registrales, declarando que el consignado en el acto de compraventa inicial fue sometido a procesos técnicos del cual se origina el inmueble objeto del presente recurso es el mismo de la transferencia por compraventa, es decir , *“Parcela núm. 503685141442, con una extensión superficial de 628.86 metros cuadrados, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000726951”* .

CONSIDERANDO: Que, por igual observamos que consta depositado el duplicado del Certificado de Título que ampara los derechos de los señores **Pedro Livio Montilla Cedeño** y **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 503685141442, con una extensión superficial de 628.86 metros cuadrados, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000726951”*, en efecto se complementa la solicitud de las partes involucradas de transferir los derechos sobre el inmueble antes indicado.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: *“con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”*; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en aplicación al principio de tracto sucesivo anteriormente enunciado, se puede verificar en los registros complementarios (folio real) el inmueble identificado como: *Parcela núm. 503685141442, con una extensión superficial de 628.86 metros cuadrados, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000726951”*, se origina del inmueble señalado en el contrato de compraventa. Además, con el acto de ratificación de la operación que nos ocupa por varias de las partes involucradas, más la presentación del duplicado de certificado de título de la referida parcela **503685141442**, queda confirmada que esta transferencia se procura realizar sobre el mismo objeto

CONSIDERANDO: Que, es oportuno 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, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por compraventa*), constan depositados

los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y 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, 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 Higüey; 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 Higüey a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 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*);

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 la señora **Ludovina Frías Rosendo**, en contra del oficio de rechazo del expediente registral núm. 4372330388, y por vía de consecuencia, procede a **revocar** la calificación negativa dada bajo el O.R. 207080, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, y procede a **acoger** la rogación inicial presentada bajo el expediente registral núm. 4372308926, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:12:18 p.m., contenido de transferencia por compraventa, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:12:18 p.m., contenido de solicitud de transferencia por compraventa, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 503685141442, con una extensión superficial de 628.86 metros cuadrados, ubicado en el municipio Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 3000726951*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del Certificado de Título, registrado en favor de los señores **Pedro Livio Montilla Cedeño y Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**;
- ii. Emitir el original y duplicado de Certificado de Título en favor de la señora **Ludovina Frías Rosendo**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0001687-3, en virtud del acto de compraventa bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm.

5347, y ratificado mediante acto bajo firma privada contentivo de adenda, de fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 5347; y, acto bajo firma privada contentivo de adenda, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Pedro Ferreras Méndez, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 5347. El derecho fue adquirido a **Pedro Livio Montilla Cedeño**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0012280-7, y **Ana Luisa Castillo Cardy de Montilla**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0010452-4, casados entre sí, y;

- iii. Practicar el asiento registral en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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/nbog