



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00028

FECHA
19-02-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0054

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 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 nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Abrahan Antonio de los Santos Quezada**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0026403-2, domiciliado y residente en la avenida Mella, casa S/N, del municipio de Constanza, provincia de La Vega; **José Santos Quezada**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0018017-0, domiciliado y residente en la avenida Mella, casa No. 46, del municipio de Constanza, provincia de La Vega; **Ivelisse Antonia Santos Quezada**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0372981-4, domiciliada y residente en la avenida Mella, casa No. 46, municipio de Constanza, provincia de La Vega; **Fremio de Jesús Santos Quezada**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0032677-3, domiciliado y residente en la avenida Mella, casa No. 46, del municipio de Constanza, provincia de La Vega; quienes tienen como abogados apoderados especiales a los **Lcdos. Ramon Antonio Quezada** y **Jaime Manuel Rodríguez Abreu**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 053-0017919-8 y 053-0013782-4, respectivamente, con estudio profesional común en la avenida Independencia No. 211, esquina calle Danae, tercer nivel, suite No. 312, Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.212943, de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072317786.

VISTO: El expediente registral No. 2072313227, inscrito en fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:28:16 a.m., contentivo de Corrección de Error Material, en virtud de la instancia de fecha siete (07) del mes septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por **Ramon**

Antonio Quezada, en representación de los señores **Abrahan Antonio de los Santos Quezada, José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada y Fremio de Jesús Santos Quezada**; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 18,865.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 950, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300010910”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R.204116, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2072317786, inscrito en fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:23:04 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado oficio No. O.R.204116, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 2072228704, inscrito en fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:51:45 a.m., contentivo de Transferencia por Determinación de Herederos y Partición, en virtud de la Sentencia No. 202100497, de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

VISTO: El acto de alguacil No. 64/2024, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Jorge Starling Tiburcio Hernández, alguacil ordinario del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Constanza; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a las señoras **Magdalena Victoriano Corsino y Juana Victoriano Corsino**, 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 18,865.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 950, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300010910”*.

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. O.R.212943, de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072317786; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Corrección de Error Material, en virtud de la instancia de fecha siete (07) del mes septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por **Ramon Antonio Quezada**, en representación de los señores **Abrahan Antonio de los Santos Quezada, José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada y Fremio de Jesús Santos Quezada**; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 18,865.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 950, del*

Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300010910”.

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 en aplicación 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)¹. 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 veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

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 veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiocho (28) del mes de

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

diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso esta acción recursiva en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

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) **Abrahan Antonio de los Santos Quezada, José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada y Fremio de Jesús Santos Quezada**, en calidad de solicitantes de la corrección de error material y recurrentes en la presente acción en jerarquía; ii) **Magdalena Victoriano Corsino y Juana Victoriano Corsino**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición de este recurso jerárquico se notificó a los señores **Magdalena Victoriano Corsino y Juana Victoriano Corsino**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 64/2024, 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 interpuesta 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 de La Vega procuraba la ejecución de la solicitud de Revisión por causa de error material, relativa al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del oficio No. O.R.204116, de fecha veintidós (22) 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 rechazada mediante oficio No. O.R.212943, de fecha veintiuno (21) 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 de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, fruto de una litis sobre derechos registrados identificada como Determinación de Herederos con Transferencia, respecto de la

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

Parcela No. **950**, del Distrito Catastral No. **02**, con una extensión superficial de **18,865.00** metros cuadrados, en virtud de la Sentencia No. 202100497, de fecha 12 de noviembre del año 2021, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, se ordenó la transferencia de los derechos de propiedad pertenecientes al señor **José Dolores Victoriano**; **ii)** que, en ese sentido, el Registro de Títulos al momento de ejecutar la sentencia antes descrita, no hizo constar que los derechos de los recurrentes fueron adquiridos por sucesión de **Antonio de los Santos Duran**, en virtud de la compra que este hiciera a las señoras **Juana Victoriano Corsino** y **Magdalena Victoriano Corsino**, sucesoras del señor **José Dolores Victoriano**; **iii)** que, en las constancias anotadas de los recurrentes figuran los nombre de las vendedoras, no obstante la sentencia ordena emitir una carta constancia para los Sucesores de Antonio de los Santos Duran, por un área de **10,787.62** metros cuadrados equivalente al 57.20% y otra constancia a nombre de las vendedoras, por el resto de 8,077.38 metros cuadrados equivalentes al 42.80%; **iv)** que, asimismo, las constancias anotadas no describen la forma en que los recurrentes se dividieron el inmueble mediante el acto de partición amigable, es decir un 25% para cada uno; **v)** que, por todo lo antes señalado, se observan discrepancias en los originales de las constancias anotadas, en virtud de lo ordenado por el Tribunal; **vi)** que, en razón de lo antes expuesto, solicitamos lo siguiente: a) revocar la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, mediante el expediente registral No. 2072317786, a través del oficio No. O.R.212943; b) expedir la constancia anotada por la cantidad de 57.20%, es decir **10,787.62** metros cuadrados, como consecuencia de la ejecución del acto de venta, conforme a como se han dividido en el acto de partición amigable; c) expedir la constancia anotada por un total de 42.80%, es decir 8,077.38 metros cuadrados, a nombre de las señoras **Juana Victoriano Corsino** y **Magdalena Victoriano Corsino**; d) no incluir el nombre de las vendedoras y sucesoras de José Dolores Victoriano, toda vez que el origen de los recurrentes proviene de una transferencia inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...*hemos constatado que la Sentencia No. 202100497, de fecha 12/11/2021 contentiva de Determinación de Herederos fue ejecutada correctamente y conforme las leyes que rigen la materia, por lo que se procederá a rechazar el expediente*”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 340, Folio No. 176, Hoja No. 0187, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA) el señor **José Dolores Victoriano** adquirió sus derechos sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 18,865.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 950, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300010910*”, en virtud del Decreto No. 47-530, de fecha 26 de febrero del año 1947, emitido por el Tribunal Superior de Tierras, inscrito en fecha 18 de marzo del año 1947, a las 12:00:00 p.m.

- b) Que, posteriormente, en fecha 30 de agosto del año 2022, el referido derecho de propiedad fue transferido en favor de los señores **José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahan Antonio de los Santos Quezada, Fremio de Jesus Santos Quezada**, con un porcentaje de participación de 57.2%, y de las señoras **Juana Victoriano Corsino y Magdalena Victoriano Corsino**, con un porcentaje de participación de 42.8%, en virtud de la Sentencia No. 202100497, de fecha 12 de noviembre del año 2021, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, contentiva de Determinación de Herederos y Partición, publicitado bajo el Libro No. 0966, Folio No. 172, Hoja No. 0242, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre una solicitud de Corrección de Error Material, respecto a la ejecución del expediente registral No. 2072228704, inscrito en fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:51:45 a.m., contentivo de Transferencia por Determinación de Herederos y Partición, mediante el cual fueron transferidos en copropiedad los derechos relativos al inmueble que nos ocupa, en favor de los señores **José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahan Antonio de los Santos Quezada, Fremio de Jesus Santos Quezada, Juana Victoriano Corsino y Magdalena Victoriano Corsino**.

CONSIDERANDO: Que, conforme a los argumentos esbozados por la parte recurrente, y luego del análisis de la Sentencia No. 202100497, esta Dirección Nacional, se ha percatado de que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en el décimo ordinal del dispositivo de la referida sentencia, ordenó el registro de los derechos de propiedad de la siguiente forma:

- a) *“Certificado de Título matrícula por la cantidad del 57.20% del terreno heredado por las vendedoras, es decir 10,787.62 metros cuadrados, como consecuencia de la ejecución del acto de venta de fecha 05 del mes de septiembre del año 1993, instrumentado por el Dr. Juan Roberto Jimenez Tejada, Notario público de los del numero para el municipio de Constanza, matrícula notarial No. 5005, y por el cual acto de venta el recurrente Antonio de los Santos Duran adquirió dicho inmueble, ordenando registrar ese derecho de propiedad a nombre de los sucesores de Antonio de los Santos Duran, los señores: José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahán Antonio de los Santos Quezada y Fremio de Jesús Santos Quezada, conforme a como se lo han dividido en el artículo noveno y en el acto de partición amigable”.*
- b) *“Certificado de Título matrícula por el 42.80% del terreno heredado, es decir 8,077.38 metros cuadrados, a nombre de las señoras Juana Victoriano Corsino y Magdalena Victoriano Corsino, sucesoras del causante José Dolores Victoriano, porcentaje que corresponde al restante del derecho de propiedad del inmueble heredado”.*

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se puede evidenciar que si bien el inmueble que se ordena transferir estaba contenido en una única constancia anotada con una extensión superficial de **18,865.00** metros cuadrados, lo cierto es que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte ordenó que fuesen expedidas constancias anotadas estableciendo el porcentaje de participación destinado a los futuros titulares

registrales, pero a la vez determinando de manera individualizada las porciones de terreno que equivalen a esos porcentajes de participación.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, en el noveno ordinal del dispositivo de la sentencia, el Tribunal homologa la determinación de herederos y el acto de participación amigable, mediante el cual los señores **José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahán Antonio de los Santos Quezada y Fremio de Jesús Santos Quezada**, acordaron que los **10,787.62** metros cuadrados que les fueron atribuidos, fuesen divididos con el porcentaje de participación de un 25% para cada uno, distribución que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte reconoció al momento de ordenar el registro de sus derechos de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso resaltar que el párrafo I, del artículo 2 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 que: *“Independientemente de que los derechos sobre un inmueble estén consignados en un mismo asiento registral o en varios, cuando se consignan derechos sobre superficies determinadas a favor de una o más personas se considera que hay una Constancia Anotada por cada superficie determinada, la que se denomina porción de parcela”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, el artículo 136 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución No. 787-2022*), en el párrafo IV, establece que: *“No existe copropiedad cuando los derechos están expresados en unidades de medida de superficie, sino propiedad exclusiva amparada en una Constancia Anotada sobre una parte determinada no individualizada de un inmueble”*.

CONSIDERANDO: Que de todo lo antes expuesto, y conforme a lo ordenado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, se evidencia que los derechos de propiedad correspondientes al señor **José Dolores Victoriano**, dentro del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 18,865.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 950, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 0300010910”*, debieron ser divididos y registrados de la siguiente forma: a) constancia anotada con una extensión superficial de **10,787.62** metros cuadrados, en favor de los señores **José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahan Antonio de los Santos Quezada y Fremio de Jesús Santos Quezada**, con un porcentaje de participación del 25% para cada uno; b) constancia anotada con una extensión superficial de **8,077.38** metros cuadrados, en favor de las señoras **Juana Victoriano Corsino y Magdalena Victoriano Corsino**.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, es preciso resaltar que los derechos de propiedad correspondientes a los señores **José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahan Antonio de los Santos Quezada y Fremio de Jesús Santos Quezada**, fueron obtenidos por reconocerse como las únicas personas con calidad jurídica para suceder legalmente al señor **Antonio de los Santos**

Duran, quien en su momento mediante una transferencia por compraventa adquirió los referidos derechos de propiedad de las señoras **Juana Victoriano Corsino** y **Magdalena Victoriano Corsino** .

CONSIDERANDO: Que, contrario a los argumentos de las partes recurrentes, con relación al origen de su derecho de propiedad, esta Dirección Nacional, se ha percatado de que si bien el Tribunal Superior de Tierras reconoce la transferencia por compraventa realizada en virtud del acto bajo firma privada de fecha 05 de septiembre del año 1993, en favor del señor **Antonio de los Santos Duran**, lo cierto es que no fue ordenada de manera expresa que la referida actuación fuese registrada en los originales del Registro de Títulos, sino que utilizando la técnica del tracto sucesivo abreviado, se ordenó que una parte de los derechos de propiedad que le correspondían al señor **José Dolores Victoriano** fuesen transferidos de manera directa en favor de los señores **José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahan Antonio de los Santos Quezada** y **Fremio de Jesús Santos Quezada**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, al no ordenarse de manera expresa que fuese registrada la transferencia por compraventa en favor del señor **Antonio de los Santos Duran**, y por tanto, no reconocerse el referido señor como un titular registral, no procede que el derecho de propiedad correspondiente a los señores **José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahan Antonio de los Santos Quezada** y **Fremio de Jesús Santos Quezada**, se le haga constar que el origen del mismo corresponde a una sucesión en virtud de la compra realizada a las señoras **Juana Victoriano Corsino** y **Magdalena Victoriano Corsino**.

CONSIDERANDO: Que, en el sistema registral dominicano el tracto sucesivo es un principio fundamental en la técnica registral, que consiste en que debe constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorga el acto que se presenta ante el Registro de Títulos, por lo que procura el encadenamiento de los derechos, cargas y gravámenes registrados sobre un inmueble. No obstante, esta secuencia puede verse limitada cuando se presenta el “tracto abreviado”, considerándose este tipo de tracto “abreviado” como la excepción al “sucesivo”, pudiendo aplicarse únicamente cuando por orden judicial se autoriza la transferencia del derecho de la persona que no figura inscrita, pero que había adquirido a su vez de quien consta con un derecho registrado. Al aplicarse esta excepción, conforme lo ordenado por el tribunal, no se realiza un asiento registral para cada derecho conocido por el órgano judicial, sino que, se procede a cancelar el derecho registrado y transferir directamente al último adquiriente que indique de manera expresa la decisión.

CONSIDERANDO: Que, el artículo No. 31 del del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), establece con relación al Tracto Sucesivo que: *“Con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos mediante 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”*.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional acoge parcialmente el recurso jerárquico, procediendo únicamente a ordenar la corrección sobre la distribución de los derechos de propiedad conforme lo ordenado por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, por las razones expuestas en el cuerpo de esta

resolución; y revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; según se indicará en la parte dispositiva de esta resolución, en cuanto a este punto.

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 La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 31, 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 2 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; 136 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución No. 787-2022*).

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 parcialmente el Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Abrahan Antonio de los Santos Quezada, José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada y Fremio de Jesús Santos Quezada**, en contra del oficio de rechazo No. O.R.212943, de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072317786; y, en consecuencia, revoca de forma parcial 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 La Vega, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 18,865.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 950, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia de La Vega; identificada con la matrícula No. 03000109109”*, a:

1. Cancelar el original de la constancia anotada asentada en el Libro No. 0966, Folio No. 172, Hoja No. 0242, emitido a favor de los señores **José Santos Quezada, Ivelisse Antonia Santos Quezada, Abrahan Antonio de los Santos Quezada, Fremio de Jesús Santos Quezada, Juana Victoriano Corsino y Magdalena Victoriano Corsino**.
2. Emitir un original de constancia anotada con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 10,787.62 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 950, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia de La Vega”*, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor de José Santos Quezada, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 053-0018017-*

0, soltero, con un porcentaje de participación de 25%; **Ivelisse Antonia Santos Quezada**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 031-0372981-4, soltera, con un porcentaje de participación de 25%; **Abrahan Antonio de los Santos Quezada**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 053-0026403-2, soltero, con un porcentaje de participación de 25%; **Fremio de Jesús Santos Quezada**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 053-0032677-3, soltero, con un porcentaje de participación de 25%. El derecho fue adquirido a **José Dolores Victoriano**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 0339-53. El derecho tiene su origen en Determinación de Herederos y Transferencia, en virtud de la Sentencia No. 202100497, de fecha 12 de noviembre del año 2021, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, inscrita en fecha 30 de agosto del año 2022, a las 11:51:45 a.m.”

3. Emitir un original de constancia anotada con relación al inmueble identificado como: “Porción de terreno con una extensión superficial de **8,077.38** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **950**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicada en el municipio de Constanza, provincia de La Vega”, estableciendo lo siguiente: “**Derecho de Propiedad**, en favor de **Juana Victoriano Corsino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 053-0000134-3, casada y **Magdalena Victoriano Corsino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 053-0015405-0, soltera. El derecho fue adquirido a **José Dolores Victoriano**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad No. 0339-53. El derecho tiene su origen en Determinación de Herederos y Partición, en virtud de la Sentencia No. 202100497, de fecha 12 de noviembre del año 2021, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, inscrita en fecha 30 de agosto del año 2022, a las 11:51:45 a.m.”.
4. Practicar los asientos registrales correspondientes en el registro complementario de los inmuebles antes indicados, en relación con las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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/dacr