

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00182

FECHA
20-12-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2489

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Alfredo José Díaz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 050-0001731-8 y **Doris María Batista Luna**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 050-0042342-5, casados entre sí, domiciliados y residentes en la Calle Núm. 6, casa Núm. 04, sector Las Colinas, municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega y accidentalmente en la provincia de Santiago de los Caballeros; quienes tienen como apoderado constituido y especial al **Agrimensor Mielfy Jacinto Rodríguez Blanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 095-0017592-3, con estudio profesional abierto en el Local Núm. B, calle Los Acevedo, municipio Licey al Medio, provincia Santiago de los Caballeros. Cel: 809-882-8024, correo: agrim.mielfyrodriguez@gmail.com.

En contra del Oficio núm. O.R. 237623, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072433117.

VISTO: El expediente registral Núm. 2072422033, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:59:05 a.m., contentivo de la solicitud de inscripción de Deslinde, Transferencia por Venta y Subdivisión, el cual diera origen a los siguientes asientos registrales: a) **Núm. 337931112. DERECHO DE PROPIEDAD** a favor de ALFREDO JOSÉ DÍAZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 050-0001731-8 y DORIS MARA BATISTA LUNA, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 050-0042342-5, casados

entre sí. El derecho fue adquirido a EDUARDO SALVADOR MORALES GÓMEZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 001-1284515-1, casado, con un porcentaje de participación de 25%; PEDRO ENRIQUE MORALES GÓMEZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 001-1015097-6, soltero, con un porcentaje de participación de 25%; JEANETTE PAOLA MORALES GÓMEZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 001-1308434-7, soltera, con un porcentaje de participación de 25% y MARIA EUGENIA MORALES GÓMEZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 001-0089113-4, casada, con un porcentaje de participación de 25%. El derecho tiene su origen en DESLINDE Y TRANSFERENCIA, según consta en el documento No. 6622023115312 de fecha 23/feb/2024, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO NORTE; y en virtud del acto de venta de fecha 15 de diciembre del 2022, legalizado por el Lic. Santiago Trinidad Peñalo, notario público de Jarabacoa, matrícula No. 7565. Asentado el 29 de julio del 2024; b) **Núm. 337931224.** CIERRE DE REGISTRO COMPLEMENTARIO POR MODIFICACIÓN PARCELARIA, según consta en el documento No. 6622023115312 de fecha 23/feb/2024, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO NORTE, inmuebles consiguientes constan en el expediente No. 2072422033. Asentado el 29 de julio del 2024; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 312186771923 con una extensión superficial de 5,852.35 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3001136090”*; c) **Núm. 337931113.** DERECHO DE PROPIEDAD, a favor de ALFREDO JOSÉ DÍAZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 050-0001731-8 y DORIS MARA BATISTA LUNA, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 050-0042342-5, casados entre sí. El derecho tiene su origen en SUBDIVISIÓN, según consta en el documento No. 6622023115312 de fecha 23/feb/2024, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO NORTE. Asentado el 29 de julio del 2024; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 312186686088 con una extensión superficial de 1,000.49 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3001136091”*; d) **Núm. 337931114.** DERECHO DE PROPIEDAD, a favor de DORIS MARA BATISTA LUNA, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 050-0042342-5 y ALFREDO JOSÉ DÍAZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 050-0001731-8, casados entre sí. El derecho tiene su origen en SUBDIVISIÓN, según consta en el documento No. 6622023115312 de fecha 23/feb/2024, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO NORTE. Asentado el 29 de julio del 2024; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 312186677786 con una extensión superficial de 1,000.15 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3001136092”*; e) **Núm. 337931115.** DERECHO DE PROPIEDAD, a favor de ALFREDO JOSÉ DÍAZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 050-0001731-8 y DORIS MARA BATISTA LUNA, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 050-0042342-5, casados entre sí. El derecho tiene su origen en SUBDIVISIÓN, según consta en el documento No. 6622023115312 de fecha 23/feb/2024, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO NORTE. Asentado el 29 de julio del 2024; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 312186771980*

con una extensión superficial de **2,787.50** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136093**"; f) Núm. **337931116**. DERECHO DE PROPIEDAD, a favor de ALFREDO JOSÉ DÍAZ, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 050-0001731-8 y DORIS MARA BATISTA LUNA, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 050-0042342-5, casados entre sí. El derecho tiene su origen en SUBDIVISIÓN, según consta en el documento No. 6622023115312 de fecha 23/feb/2024, Oficio de aprobación emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO NORTE. Asentado el 29 de julio del 2024; con relación al inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **312186786081** con una extensión superficial de **1,064.21** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136094**".*

VISTO: El expediente registral Núm. 2072433117, inscrito en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:50:58 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra de los citados asientos registrales, 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 marcado con el Núm. 1337/24, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Luis Sánchez, alguacil Ordinario de la tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez y Pedro Enrique Morales Gómez**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) "*Parcela Núm. **312186771923** con una extensión superficial de **5,852.35** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136090**"; 2) "*Parcela Núm. **312186686088** con una extensión superficial de **1,000.49** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136091**"; 3) "*Parcela Núm. **312186677786** con una extensión superficial de **1,000.15** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136092**"; 4) "*Parcela Núm. **312186771980** con una extensión superficial de **2,787.50** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136093**"; 5) "*Parcela Núm. **312186786081** con una extensión superficial de **1,064.21** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136094**"; 6) "*Porción de terreno con un extensión superficial de **1,064.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **41**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3000663008**"; 7) "*Porción de terreno con un extensión superficial de **5,496.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **41**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3000458446**"; 8) "*Porción de terreno con un extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **41**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3000663127**".********

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 núm. O.R. 237623, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072433117; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Deslinde, Transferencia por Venta y Subdivisión; con relación a los inmuebles identificados como: 1) “Parcela Núm. **312186771923** con una extensión superficial de **5,852.35** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136090**”; 2) “Parcela Núm. **312186686088** con una extensión superficial de **1,000.49** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136091**”; 3) “Parcela Núm. **312186677786** con una extensión superficial de **1,000.15** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136092**”; 4) “Parcela Núm. **312186771980** con una extensión superficial de **2,787.50** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136093**”; 5) “Parcela Núm. **312186786081** con una extensión superficial de **1,064.21** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3001136094**”; 6) “Porción de terreno con un extensión superficial de **1,064.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **41**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3000663008**”; 7) “Porción de terreno con un extensión superficial de **5,496.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **41**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3000458446**”; 8) “Porción de terreno con un extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **41**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. **3000663127**”, propiedad de los señores **María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez, Pedro Enrique Morales Gómez, Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) del mes de octubre 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, 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez y Pedro Enrique Morales Gómez**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa y vendedores; ii) **Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna**, en calidad de titulares registrales, compradores y partes recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada los señores **María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez y Pedro Enrique Morales Gómez**, mediante el citado acto de alguacil Núm. 1337/24, depositado ante esta dirección nacional en fecha veintitrés (23) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha 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 Núm. 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales que rigen la materia.

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 el Deslinde, Transferencia por Venta y Subdivisión, con relación a los inmuebles antes descritos; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma positiva, resultando los asientos registrales citados; **c)** que, dicha calificación positiva, fue impugnada mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte

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*).

recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, los señores **Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna** adquirieron de los señores **María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez y Pedro Enrique Morales Gómez**, los inmuebles identificados como: 1) *“Porción de terreno con un extensión superficial de 1,064.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 41, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3000663008”*; 2) *“Porción de terreno con un extensión superficial de 5,496.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 41, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3000458446”*; 3) *“Porción de terreno con un extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 41, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3000663127”*; **ii)** que, los señores **Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna** vendieron una porción de terreno con un extensión superficial del 1,707.35 metros cuadrados a favor de **Grupo IDI Inversiones y Desarrollo Inmobiliario, S.R.L.**; **iii)** que, los señores antes indicados iniciaron un proceso de deslinde y subdivisión, sin embargo, la entidad Grupo IDI Inversiones y Desarrollo Inmobiliario, S.R.L., no fue parte de dicho proceso, por lo que, se depositó el informe técnico correspondiente, en el cual se estableció que existe una diferencia por defecto con una extensión superficial del 1,707.35 metros cuadrados, producto de la venta realizada por los señores **Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna** en favor de la indicada entidad; **iv)** que, el Registro de Títulos de La Vega procedió a ejecutar el expediente registral contentivo de deslinde, transferencia por venta y subdivisión, no obstante, no emitió el duplicado de la constancia anotada que contenga el remanente de la diferencia por defecto antes explicada; **v)** que, al tenor de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de La Vega, la expedición del duplicado de la constancia anotada, respecto al inmueble identificado como: *“Porción de Terreno con una extensión superficial de 1,707.03 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 41, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega”*, a favor de los señores **Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna**.

CONSIDERANDO: Que, como resultado de la solicitud de deslinde, transferencia por venta y subdivisión, que realizara los señores Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna, mediante el expediente 2072422033, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:59:05 a.m., el Registro de Títulos de La Vega procedió a acoger la rogación original, derivando el origen de los siguientes asientos registrales: a) **Núm. 337931112**; b) **Núm. 337931224**; c) **Núm. 337931113**; d) **Núm. 337931114**; e) **Núm. 337931115**; y, f) **Núm. 337931116**, descritos anteriormente.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el presente expediente, así como los sistemas de investigación registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien realizar la siguiente relación de hechos:

1. Que, el derecho de propiedad de los inmuebles identificados como: a) *“Porción de terreno con un extensión superficial de 1,064.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 41, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3000663008”*; b) *“Porción de terreno con un extensión superficial de 5,496.00*

metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 41, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3000458446”; c) “Porción de terreno con un extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 41, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3000663127”, registrados a favor de los señores **María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez y Pedro Enrique Morales Gómez**, se encuentran sustentados en constancias anotadas, en las cuales se establece la siguiente leyenda: “Constancia Anotada intransferible y sin protección del fondo de garantía”;

2. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha 15 del mes de diciembre del año 2022, legalizadas las firmas por el Lcdo. Santiago Trinidad Peñalo, notario público de los del número del municipio de Jarabacoa, con matrícula Núm. 7565, los señores **María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez y Pedro Enrique Morales Gómez**, transfieren por venta la totalidad de sus derechos dentro los inmuebles descritos anteriormente, a favor de los señores **Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna**;
3. Que, conforme instancia de fecha 12 del mes de abril del año 2023, se solicitó por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, la autorización para la realización de los trabajos de deslinde y subdivisión sobre los inmuebles antes indicados;
4. Que, entre los documentos complementarios a la solicitud antes indicada, se encuentra el informe técnico de mensuras de fecha 18 del mes de agosto del año 2023, en el cual se establece lo siguiente: “El área de la parcela a Deslindar es de 7,560.00 m², resultando una diferencia por defecto, o sea de menos (-)1,707.65, ya que en nuestro levantamiento obtuvimos un área de 5,852.35 m². Cabe destacar que los propietarios vendieron la parte restante la cual los compradores iniciaron o están sometiendo a deslinde con acto de venta por lo que esta parte no se está sometiendo en dicho proceso. Por lo que solicitamos que quede un remanente en constancia anotada para que la primera luego sea procesada con esa venta” (Subrayado nuestro);
5. Que, producto de la solicitud mencionada, la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte emitió el oficio de aprobación Núm. 662023115312, de fecha 23 del mes de febrero del año 2024, mediante el cual se aprueban los trabajos de deslinde y subdivisión, resultando los inmuebles identificados como: i) “Parcela Núm. 312186771923 con una extensión superficial de 5,852.35 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3001136090”; ii) “Parcela Núm. 312186686088 con una extensión superficial de 1,000.49 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3001136091”; iii) “Parcela Núm. 312186677786 con una extensión superficial de 1,000.15 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3001136092”; iv) “Parcela Núm. 312186771980 con una extensión superficial de 2,787.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3001136093”; v) “Parcela

Núm. 312186786081 con una extensión superficial de 1,064.21 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula Núm. 3001136094”;

6. Que, en ese sentido, fue apoderado el Registro de Títulos de La Vega para el conocimiento del proceso de deslinde y subdivisión antes señalado, acompañado de la transferencia por venta, realizada mediante el acto de venta de fecha 15 del mes de diciembre del año 2022; y,
7. Que, el referido órgano registral, en el ejercicio de la función calificadora otorgada por la normativa vigente que rige la materia, procedió a acoger la actuación registral sometida a su escrutinio, en tal aspecto, derivando al cierre total de las porciones de terreno descritas anteriormente, propiedad de los señores María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez y Pedro Enrique Morales Gómez, prosiguiendo a su vez, con la emisión de los certificados de títulos que sustentan la propiedad de los inmuebles resultantes del proceso técnico que nos ocupa, a favor de los señores Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, la parte recurrente, mediante la interposición de la presente acción recursiva, pretende que sea expedida una nueva constancia anotada a favor de los señores Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna (compradores), la cual sustentaría el derecho de propiedad sobre una porción de terreno con una extensión superficial de **1,707.65** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **41**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, producto de la diferencia por defecto explicada en el informe técnico de mensuras de fecha 18 del mes de agosto del año 2023.

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, como se puede observar se establece la prohibición de emisión de nuevas constancias anotadas que amparen porciones de parcela. Es por eso que, conforme la práctica registral para la ejecución de deslindes o regularización parcelaria y transferencias parciales, se permite la emisión de constancias anotadas cuando sustentan los derechos de los propietarios registrales sobre una porción de parcela existente previo a la entrada en vigor de la ley 108-05, es decir, se emite cuando se emite un resto a

favor del vendedor que consta como propietario de la porción y que resulta como consecuencia de las ventas realizadas por los mismos. En ese tenor, no es la situación que se presenta en este caso dado que se procura el registro de una nueva porción de parcela a favor de los compradores y por ende, la emisión de una nueva constancia anotada.

CONSIDERANDO: Que, con relación al caso de especie, la rogación original se fundamentó en el deslinde y transferencia total de las porciones de terreno propiedad de los señores María Eugenia Morales Gómez, Jeannette Paola Morales Gómez, Eduardo Salvador Morales Gómez y Pedro Enrique Morales Gómez transferidas a los señores Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna, por lo que conforme la técnica registral, procedía realizar la cancelación total de las constancias anotadas sometidas a los trabajos técnicos de deslinde y subdivisión, no así, la emisión de una nueva constancia anotada del resto a favor de los compradores (hoy partes recurrente), tal como fue ejecutado por el Registro de Títulos de La Vega.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y contrario a los argumentos planteados por la parte recurrente, ha quedado evidenciado que no procede la emisión del duplicado de la constancia anotada, respecto a la porción de terreno pretendida, por la prohibición general de expedición de nuevas constancias anotadas.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto los artículos 73, 74, 75, 76, 77, 96, y 129 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 44, 62, 63, 164, 171, 172, 175 y 176, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 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 **Alfredo José Díaz y Doris María Batista Luna**, en contra del Oficio Núm. O.R. 237623, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072433117; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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/jaql