



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00153

FECHA
23/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
0322026406691

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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 presente Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Santiago Rodolfo Frías Matos, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0151495-8, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional; quien actúa representado por el Dr. Fidel Ernesto Pichardo Baba y el Lic. Christopher Jiménez Rodríguez, abogados, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1334118-4 y 402-2631428-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt núm. 325, suite 408, Plaza Madelta II, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional; correo electrónico cristopherjrod@gmail.com y teléfono 829-550-9462.

En contra del oficio núm. ORH-00000165682, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026406691.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026406691, inscrito el día dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), a las 8:49:33 a.m., contentivo de solicitud de transferencia por venta y consolidación de constancias anotadas, en virtud de los siguientes documentos:

- i) Acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre la sociedad Cosmos Sistemas de Satélites, S.R.L., representada por Jean Gabriel Frías Luciano, en calidad de vendedora, y el señor Santiago Rodolfo Frías Matos, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Jesús Encarnación Cruz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2625, contentivo de transferencia por venta.
- ii) Instancia de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el Lic. Cristopher Jiménez Rodríguez, contentiva de solicitud de consolidación de constancias anotadas.

VISTO: El escrito contentivo del recurso jerárquico y renuncia al recurso de reconsideración, depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Santiago Rodolfo Frías Matos, por intermedio de sus abogados constituidos.

VISTO: El acto de alguacil núm. 0747/2026, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Arcadio Rodríguez Medina, alguacil ordinario de la Corte de Apelación Penal del Distrito Nacional, mediante el cual fue notificado el recurso jerárquico a la sociedad Cosmos Sistemas de Satélites, S.R.L., en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de transferencia.

VISTOS: Los asientos registrales y constancias anotadas relativos al inmueble identificado como: *1) Porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100363617, y; 2) Porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100341833.*

VISTOS: 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, interpuesto en contra del oficio núm. ORH-00000165682, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026406691; concerniente a la solicitud de transferencia por venta y consolidación de constancias anotadas con relación a los inmuebles identificados como: *1) Porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100363617, y; 2) Porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100341833.*

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar:

- i) que, el señor Santiago Rodolfo Frías Matos figura como titular de una porción de 121.05 metros cuadrados, dentro de la Parcela 235 del DC 02, amparada en la constancia anotada matrícula 0100341833, adquirida mediante acto bajo firma privada de fecha nueve (09) de junio del año mil novecientos noventa y dos (1992);
- ii) que, la sociedad Cosmos Sistemas de Satélites, S.R.L. figura como titular de otra porción de 121.05 metros cuadrados, dentro de la Parcela 235 del DC 02, amparada en la constancia anotada matrícula 0100363617, adquirida mediante acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil cuatro (2004);
- iii) que, mediante acto de venta bajo firma privada de fecha diez (10) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), la referida sociedad vendió al señor Santiago Rodolfo Frías Matos la porción amparada en la matrícula 0100363617;
- iv) que, la rogación procuró la transferencia de esa porción a favor del comprador y la consolidación de las constancias anotadas matrículas 0100363617 y 0100341833;
- v) que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la actuación mediante el oficio núm. ORH-00000165682; y,
- vi) que, la parte recurrente interpuso recurso jerárquico y renunció expresamente al recurso de reconsideración en fecha veintiséis (26) de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, "sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración", conforme a lo que establece el artículo núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los

Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcurre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión, y; d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

CONSIDERANDO: Que, 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 diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto por la parte interesada, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia.

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 núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figura como parte involucrada en este expediente registral: i) la sociedad Cosmos Sistemas de Satélites, S.R.L., en su calidad de titular registral y vendedora de la porción amparada en la matrícula núm. 0100363617; ii) el señor Santiago Rodolfo Frías Matos, en calidad de comprador y parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la sociedad Cosmos Sistemas de Satélites, S.R.L., en su calidad de titular registral y vendedora de la porción amparada en la matrícula núm. 0100363617, a través del acto de alguacil núm. 0747/2026, de fecha veintisiete (27) de agosto de 2026, instrumentado por Arcadio Rodríguez Medina, alguacil ordinario

de la Corte de Apelación Penal del Distrito Nacional, depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintisiete (27) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, sostiene que, mediante la compra de la porción amparada en la matrícula 0100363617, el señor Santiago Rodolfo Frías Matos reunió las dos porciones que conforman la parcela 235, del Distrito Catastral 02, y que la consolidación solicitada procuraría reducir dos constancias anotadas y emitir un Certificado de Título;
- ii) que, alega que la anotación de intransferibilidad persigue impedir nuevas constancias anotadas, pero no debería impedir la transferencia vinculada a una consolidación que, según su planteamiento, extinguiría las constancias existentes;
- iii) que, afirma que la certificación de IPI y el Certificado de Título núm. 89-1339 reflejan un solo inmueble con superficie aproximada de 242.09 metros cuadrados, mientras las constancias anotadas amparan dos porciones de 121.05 metros cuadrados cada una;
- iv) que, cuestiona la exigencia de regularización parcelaria o deslinde por entender que no existirían otros copropietarios a individualizar una vez transferida la porción de la sociedad vendedora; y,
- v) que, solicita acoger el recurso en cuanto a la forma, anular el oficio núm. ORH-00000165682, ordenar la transferencia de los derechos amparados en la matrícula 0100363617, consolidar las matrículas 0100363617 y 0100341833 y emitir un Certificado de Título a su nombre.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i) que, la constancia anotada matrícula 0100363617 contiene la anotación "CONSTANCIA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA", por lo que sus derechos

deben individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado, conforme a la Resolución núm. 790-2022, y;

ii) que, la consolidación de constancias anotadas exige que la totalidad de las porciones pertenezcan a un mismo titular, mientras los asientos registrales examinados reflejan dos titulares distintos.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, resulta necesario valorar de manera conjunta las actuaciones registrales que han sido solicitadas, toda vez que la parte recurrente pretende la transferencia de los derechos de la porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100363617, a favor del señor Santiago Rodolfo Frías Matos, quien a su vez figura como titular de los derechos correspondientes a la porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100341833, con la finalidad de que, una vez ambas porciones figuren inscritas a favor de un mismo titular, se proceda a su consolidación y a la expedición del correspondiente Certificado de Título, dada que corresponden a la misma parcela.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se verifica que la matrícula núm. 0100363617, ampara una porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, mientras que la matrícula núm. 0100341833 ampara la otra porción que tiene por igual una superficie 121.05 metros cuadrados, y conjuntamente con la anterior, completa la superficie de la Parcela núm. 235 del Distrito Catastral núm. 02, cuya superficie total asciende 242.09 metros cuadrados, conforme se puede acreditar en el plano individual correspondiente a dicha designación catastral.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se ha podido constatar que en la porción de terreno amparada por la matrícula núm. 0100363617 figura la leyenda: "CONSTANCIA ANOTADA INTRANSFERIBLE Y SIN PROTECCIÓN DEL FONDO DE GARANTÍA", mediante la cual se hace constar que, para transferir los derechos consignados en dicha Constancia Anotada, estos deberán individualizarse mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, en consonancia con lo establecido en el párrafo del artículo 14 del del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, instituido por la Resolución núm. 517-2007, de fecha 22 de marzo del año 2007.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, esta Dirección Nacional es de opinión que la referida leyenda debe ser analizada en conjunto con las demás disposiciones contenidas en del referido

reglamento, cuyo objeto es controlar y regular las constancias anotadas existentes, limitando su otorgamiento a los casos de excepción y procurando, progresivamente, la reducción de su inventario; de igual manera, dicho reglamento establece como regla general que no se admiten nuevas porciones de parcelas, salvo en los casos expresamente previstos por la normativa.

CONSIDERANDO: Que, de lo anteriormente señalado se desprende que la restricción establecida respecto de las constancias anotadas procura evitar la generación sin límites de nuevas porciones de parcelas y promover la regularización y reducción progresiva de aquellas que ya se existan en el sistema registral; por lo que, resulta necesario resaltar que, en la especie, la actuación solicitada no persigue la permanencia de los derechos amparados en la matrícula núm. 0100363617, como una porción independiente, sino su incorporación a una operación de consolidación mediante la cual dichos derechos serán reunidos con los correspondientes a la matrícula núm. 0100341833, ambos bajo la titularidad del señor Santiago Rodolfo Frías Matos, por efecto de la transferencia, para conformar la totalidad de la Parcela núm. 235 del Distrito Catastral núm. 02.

CONSIDERANDO: Que, por consiguiente, si bien la leyenda que recae sobre la matrícula núm. 0100363617 establece la necesidad de individualizar los derechos mediante un levantamiento parcelario como condición para su transferencia, en el caso de la especie dicha individualización no resulta necesaria para el resultado registral que se persigue, toda vez que los derechos objeto de transferencia están destinados a unirse con los derechos amparados en la matrícula núm. 0100341833, de los cuales el adquirente ya es titular, para completar la totalidad de la parcela núm. 235 del Distrito Catastral núm. 02 y conformar un único Certificado de Título.

CONSIDERANDO: Que, el resultado de una calificación positiva e íntegra de ambas actuaciones registrales, resulta armónico con la finalidad del régimen de control y reducción de Constancias Anotadas, en atención a la naturaleza de la consolidación de constancias anotadas, actuación mediante la cual, en síntesis, partiendo de lo estipulado en el artículo 24, punto 47, de la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales, núm. DNRT-DT-2025-003, se unifican distintas porciones de terreno amparadas en varias Constancias Anotadas cuando la totalidad de estas pertenecen a un mismo titular, con el propósito de emitir un Certificado de Título (para el caso que nos ocupa), y materializar un inmueble individualizado.

CONSIDERANDO: Que, en atención a que las dos porciones que nos ocupan completan la superficie de la parcela de origen, que el adquirente es titular de la porción restante, y que la finalidad de la operación consiste en reunir ambos derechos para su consolidación, esta Dirección entiende que procede acoger la transferencia solicitada como parte necesaria de la operación de consolidación

rogada, sin requerir un levantamiento parcelario cuya finalidad quedaría agotada con la inmediata unificación de las porciones.

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, por las razones anteriormente expuestas, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes este Recurso Jerárquico, toda vez que la finalidad del levantamiento parcelario de individualizar la porción de terreno, quedaría satisfecha con la consolidación de las constancias anotadas de la cual resulta la emisión de un único certificado de título; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro del Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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 por el señor Santiago Rodolfo Frías Matos, en contra del oficio núm. ORH-00000165682, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026406691; y, consecuencia, revoca 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintiséis

(2026), a las 8:49:33 a.m., contentiva de solicitud de transferencia por venta y consolidación de constancias anotadas, y, en consecuencia:

- a) En relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100363617.*
 - i) Cancelar el original de la constancia anotada correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de Cosmos Sistemas de Satélites, S.A.
 - ii) Emitir el original de la constancia anotada en favor de Santiago Rodolfo Frías Matos, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0151495-8. El derecho fue adquirido a Cosmos Sistemas de Satélites, S.A. titular del RNC núm. 1-01-17682-2, representado por Jean Gabriel Frías Luciano, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2459897-5. El derecho tiene su origen en Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 10 de diciembre del año 2025, legalizado por el Lcdo. Jesús Encarnación Cruz, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 2625.
 - iii) Cancelar por consolidación el original y extracto duplicado de la constancia anotada emitida a favor de Santiago Rodolfo Frías Matos.
 - iv) Practicar el asiento registral en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
- b) En relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 121.05 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100341833.*
 - i) Cancelar por consolidación el original y extracto duplicado de la constancia anotada emitida a favor de Santiago Rodolfo Frías Matos.
 - ii) Practicar el asiento registral en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

c) En relación al inmueble identificado como: *Parcela 235, del Distrito Catastral 02, ubicada en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 242.09 metros cuadrados.*

- i) Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de Santiago Rodolfo Frías Matos, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0151495-8. El derecho fue adquirido a María Isaac Vda. Matos, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad núm. 463, Serie 23, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 09 de junio del año 1992, legalizado por el Dr. Julio de Peña Santos, notario público, inscrito el día 11 de enero del año 1995, a las 12:00:00 p.m. y a Cosmos Sistemas de Satélites, S.A., titular del RNC núm. 1-01-17682-2, en virtud de acto bajo firma privada de fecha diez 10 de diciembre del año 2025, legalizado por el Lcdo. Jesús Encarnación Cruz, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 2625, inscrito el día 16 de julio del año 2026, a las 8:49:33 a.m.
- ii) Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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/pts



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/PY98-Z0YU-UHNR-X0IB>

