

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-00156**

FECHA  
**12-11-2019**

NO. EXPEDIENTE  
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), por las señoras: a) **Zahira Amparo Fernández**, comerciante, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0096540-8, domiciliada y residente en la avenida Sabana Larga, No. 42, Ensanche Ozama, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; y, b) **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**, abogada de los tribunales de la República, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0021125-8, domiciliada y residente en la avenida Rómulo Betancourt No. 1506, Ensanche Bella Vista, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando en su propio nombre y representación y también por intermedio del Dr. Emil Chahin Constanzo, abogado de los Tribunales de la República, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0114537-3, con estudio profesional abierto en la calle 9, No. 23, Residencial Fracosa I, apartamento No. 105, Mirador Norte, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.079745, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 2981901078, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

VISTO: El expediente registral No. 2981900636, contentivo de solicitud de inscripción del acto de venta de fecha 13 de diciembre del 2017, con relación al inmueble identificado como “*unidad funcional MZ-H, S-04, del condominio Shalom III, Segunda Etapa, dentro de la Parcela 308346434152, matrícula 4000344572, ubicado en San Cristóbal*”, suscrito entre la señora **Zahira Amparo Fernández** (vendedora) y la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández** (compradora), legalizado por el Lic. Cristino Marichal, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula 1383, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante Oficio No. O.R.079954, de fecha 20 de febrero del año 2019, quien fundamentó su decisión en el hecho de que: “*el contrato de venta tiene fecha anterior a la adquisición del derecho de la vendedora; que no fue depositado el duplicado del dueño del certificado de título, a favor*

*de la señora Minerva de las Mercedes Arias Fernández, la cual consta como copropietaria y esta comprando la totalidad del inmueble”*

VISTO: El expediente registral No. 2981901078, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio No. O.R.079954, de fecha 20 de febrero del año 2019, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, quien fundamentó su decisión de rechazo en el hecho de que: *“el mismo presenta irregularidades insubsanables; que el contrato de venta tiene fecha 13 de diciembre de 2017, la cual es anterior a la inscripción del derecho de la vendedora, que es el 03 de diciembre de 2018; que no fue aportado además el duplicado del dueño del certificado de título, a favor de la señora Minerva de las Mercedes Arias Fernández, la cual consta como copropietaria y está comprando la totalidad del inmueble”*, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“unidad funcional MZ-H, S-04, del condominio Shalom III, Segunda Etapa, dentro de la Parcela 308346434152, matrícula 4000344572, ubicado en San Cristóbal”*.

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 Oficio No. O.R.079745, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 2981901078, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; sobre una solicitud de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción del acto de venta de fecha 13 de diciembre del 2017, con relación al inmueble identificado como *“unidad funcional MZ-H, S-04, del condominio Shalom III, Segunda Etapa, dentro de la Parcela 308346434152, matrícula 4000344572, ubicado en San Cristóbal”*, suscrito entre la señora **Zahira Amparo Fernández** (vendedora) y la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández** (compradora), legalizado por el Lic. Cristino Marichal, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula 1383.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, 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.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de San Cristóbal, procura la transferencia de los derechos de la señora **Zahira Amparo Fernández**, dentro

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

del inmueble identificado como: “*unidad funcional MZ-H, S-04, del condominio Shalom III, Segunda Etapa, dentro de la Parcela 308346434152, matrícula 4000344572, ubicado en San Cristóbal*”, en favor de la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**, en virtud del acto de venta de fecha 13 de diciembre del 2017, legalizado por el Lic. Cristino Marichal, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula 1383.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: 1) que la señora **Sahira Amparo Arias Fernández**, se convirtió en propietaria del 50% de la totalidad del inmueble de referencia el 22 de agosto de 2017 de la **Constructora Alcla SRL**, por tanto podía vender a la señora **Minerva Arias Fernández**; 2) que el registro de títulos interpretó de manera errónea el papel de la inscripción de una transferencia en los asientos registrales, que es simplemente para hacerlo oponible a terceros; 3) que el artículo 1583 del Código Civil establece que la venta es perfecta desde que se conviene en la cosa y el precio, aunque la primera no haya sido entregada ni pagada; 4) que la venta conlleva la transferencia inmediata de la propiedad entre las partes; 5) que el hecho de que un contrato de venta no este registrado ante la Oficina de Registro de Títulos correspondiente no aniquila, ni suspende su eficacia entre las partes; las obligaciones en él convenidas subsisten a cargo de las partes; 6) que la señora **Minerva Arias**, adquirió de pleno derecho desde el 13 de diciembre de 2017, la totalidad del inmueble; 7) que la causa por la cual no fueron inscritas de manera conjunta tanto la compra de ambas hermanas como la venta de la señora **Zahira Amparo Arias Fernández** en favor de **Minerva Arias Fernández**, fue por la obligación de solicitar y obtener de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), una certificación de no presunción de donación, que dilató el proceso para depositar la segunda transferencia.

CONSIDERANDO: Que el Registro de Títulos de San Cristóbal para rechazar tanto la rogación original como la acción en reconsideración, tomo en cuenta, básicamente, lo siguiente: 1) que el contrato de venta tiene fecha anterior a la inscripción del derecho de la vendedora; 2) que no fue aportado el duplicado del dueño del certificado de título, a favor de la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**; 3) El artículo 90 de la ley 108-05, que establece que el registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y ésta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude; 2) El principio de Especialidad y el Principio de Legitimidad, consagrado en la Ley de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia y los documentos depositados, advierte que las señoras **Zahira Amparo Arias Fernández** y **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**, compran a **Constructora Alcla, SRL**, el inmueble en cuestión mediante acto bajo firma privada de fecha 22 de agosto del 2017, inscrito en el Registro de Títulos de San Cristóbal en fecha 03 de diciembre de 2018; pero, antes de la inscripción del primer acto, la señora **Zahira Amparo Arias Fernández** había vendido mediante acto de fecha 13 de diciembre de 2017, sus derechos a la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**.

CONDIDERANDO: Que, el hecho de que esta última transferencia en favor de la señora **Zahira Amparo Arias Fernández** vende sus derechos a la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**, tenga fecha anterior a la inscripción del derecho de la vendedora, no constituye un elemento que violente los principios establecidos en la Ley de Registro Inmobiliario, toda vez que tanto el principio de Legitimidad como el de

Tracto Sucesivo, persiguen que el derecho del vendedor figure inscrito antes de la inscripción del acto que se pretende ejecutar, tal como ocurre en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que, una vez el vendedor y el comprador se han puesto de acuerdo en la cosa y el precio, vale venta, en virtud del Principio del Consensualismo consagrado en los Arts. 1582 y 1583 del Código Civil Dominicano, por lo que la transferencia de derechos a favor de la señora **Minerva Arias Fernández**, es efectiva al momento de formalizar el negocio y la oponibilidad con relación a los terceros se perfecciona con la inscripción en el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, con relación al argumento del Registro de Títulos de San Cristóbal de que no fue depositada el Duplicado del Dueño que ampara los derechos de la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández** sobre el inmueble en cuestión, se verifica que dicha situación ha sido subsanada con el deposito del mismo, en ocasión del presente recurso jerárquico, mediante instancia de fecha 11 de noviembre del año 2019, suscrita por la Lic. Minerva Arias Fernández, por sí y por la señora **Zahira Amparo Arias Fernández**.

CONSIDERANDO: Que el principio VIII de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, establece la supletoriedad del derecho común ante cualquier duda, oscuridad, ambigüedad o carencia en materia inmobiliaria, por lo que con la ejecución de este expediente no existe un riesgo mayor al de una operación de común manejo.

CONSIDERANDO: Que la Suprema Corte de Justicia ha manifestado, en virtud de la facultad que le otorga la Ley 108-05, su interés de que los reglamentos y disposiciones complementarias a la Ley de Registro Inmobiliario, sean efectivos en el tiempo y faciliten los procedimientos y actos de las mismas.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de haber realizado una valoración de los documentos depositados y argumentos del recurrente, entiende que el Registro de Títulos no ha hecho una correcta aplicación del derecho, por lo que procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Cristobal; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, párrafo II, principio VIII , los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*);

#### **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 las señoras **Zahira Amparo Fernández** y **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**, en contra del Oficio No. O.R.079745, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No.

2981901078, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a inscribir, sobre el inmueble descrito como: “*Unidad funcional MZ-H, S-04, del condominio Shalom III, Segunda Etapa, dentro de la Parcela 308346434152, matrícula 4000344572, ubicado en San Cristóbal*”, el contrato de venta de fecha 13 de diciembre del año 2017, suscrito entre la señora **Zahira Amparo Fernández** (*vendedora*) y la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández** (*compradora*), legalizado por el Lic. Cristino Ambiorix Marichal Martínez, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional, inscrito originalmente en fecha 15 de febrero de 2019, a la 01:27: 00 p.m.; y en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y los Duplicados del Certificado de Título, emitidos a favor de las señoras **Zahira Amparo Fernández** y **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**, respecto del inmueble de referencia;
- B) Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título del citado inmueble, a favor de la señora **Minerva de las Mercedes Arias Fernández**, en virtud del indicado contrato de venta de fecha 13 de diciembre de 2017.

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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/ech