



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00051

FECHA
11-09-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0521

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 agosto del año dos mil veinte (2020), por los señores: **a) Alejandro Antonio Arlequín López**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0452476-4, domiciliado y residente en la calle 24 No. 29, sector de Buena Vista II, Villa Mella, del municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; y, **b) Bolívar Alexander Cabrera Villar**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1513033-8, domiciliado y residente en la calle Fabio Mota No. 31, Torre Blue Tower, Apto 6-A, 8vo., piso, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Evelyn B. Solís de Rodríguez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0380891-1, domiciliada y residente en la calle Diagonal I No. 48, Ensanche Luperón, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020181858, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020152955, contentivo de solicitud de inscripción de Deslinde Administrativo y Transferencia con relación a una *“Porción de terreno de 480.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 3, Manzana No. 2474, el Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100318836, ubicado en el Distrito Nacional”*, y Refundición con la *“Parcela No. 309379262651, con una superficie de 480.06 metros cuadrados, matrícula No. 0100221546, del Distrito Nacional”*, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio No. O.R.H-00000036390, de fecha 13 de julio de 2020, quien fundamentó su decisión en el sentido de que: *“se trata de una transferencia parcial de una porción de terreno con una superficie de 240.15 metros cuadrados, dentro del inmueble identificado como*

Solar 3, Manzana 2474, DC 01, en ese tenor, conforme a las legislaciones vigentes no procede la ejecución de ventas parciales, porque contraviene las disposiciones del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, que prohíbe la emisión de nuevas constancias anotadas” (sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322020181858, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio No. O.R.H-00000036390, de fecha 13 de julio de 2020, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, quien fundamentó su decisión de rechazo en el hecho de que: “(...) *no han variado las causas que dieron origen al Oficio No. ORH-00000036390, relativo al expediente No.03220201522955, de fecha 13 de julio del 2020, porque contraviene las disposiciones de los artículos 7, 9 y 12 de la Resolución No. 517-2020, de fecha 22 de marzo del 2007, modificada por la Resolución No. 1737, del 2112 de julio del 2007, Reglamento para l Control y Reducción de Constancias Anotadas, que prohíbe la emisión de nuevas constancias anotadas” (sic); dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.*

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles siguientes: **i) “Porción de terreno con una extensión superficial de 480.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 3, Manzana No. 2474, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100318836, ubicado en el Distrito Nacional”;** y, **ii) “Parcela No. 309379262651, con una extensión superficial de 480.06 metros cuadrados, matrícula No. 0100221546, ubicada en el Distrito Nacional”.**

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 de rechazo fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020181858, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de Reconsideración que tiene por objetivo la ejecución del Deslinde Administrativo de conformidad con lo que establece la Resolución No. 3642-2016, Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 480.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 3, Manzana No. 2474, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100318836, ubicado en el Distrito Nacional*”, Transferencia de derechos y Refundición con el inmueble identificado como: “*Parcela No. 309379262651, con una extensión superficial de 480.06 metros cuadrados, matrícula No. 0100221546, ubicada en el Distrito Nacional*”; a favor de los señores **Alejandro Antonio Arlequín López, María Angelita Tineo Sánchez y Bolívar Alexander Cabrera Villar.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal

que rige la materia de que se trata¹; 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 del Distrito Nacional procura la transferencia del 50% de los derechos de los señores **Alejandro Antonio Arlequín López** y **María Angelita Tineo Sánchez**, sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 480.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 3, Manzana No. 2474, del Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100318836, ubicado en el Distrito Nacional*”, en favor del señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar**, a través del acto de venta de fecha 28 de octubre de 2019, legalizado por la Dra. Juvenilia Castillo Terrero; y, el Deslinde de la porción completa para ser refundida con el inmueble identificado como: “*Parcela No. 309379262651, con una extensión superficial de 480.06 metros cuadrados, matrícula No. 0100221546, ubicada en el Distrito Nacional*”, propiedad de los señores **Bolívar Alexander Cabrera Villar** y **Alejandro Antonio Arlequín López**, emitiendo el derecho dentro de la parcela resultante en la siguiente forma y proporción: 50% en favor de los señores **Alejandro Antonio Arlequín López**, **María Angelita Tineo Sánchez** y 50% a favor del señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar**, en virtud del Oficio de Aprobación No. 6632020011791 de fecha 15 de junio de 2020, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que los señores **Alejandro Antonio Arlequín López** y **María Angelita Tineo Sánchez**, vendieron al señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar** el 50% de sus derechos sobre la “*Porción de terreno de 480.03 m², dentro del ámbito del Solar No. 3, Manzana No. 2474, el Distrito Catastral No. 1, matrícula No. 0100318836, ubicado en el Distrito Nacional*”, que en metros sería 240.01 metros cuadrados, lo cual se consignó en el contrato de venta para más claridad, pero no para especificar que era área que se vendía; **2)** que en ningún momento se ha solicitado la emisión de Constancia Anotada, lo que se solicita es la emisión de dos extractos del Certificado de Títulos, donde figuren **Alejandro Antonio Arlequín López** y su esposa, y el señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar**, como copropietarios de la parcela resultante de la Refundición, con una participación de 50% cada uno.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional para rechazar tanto la rogación original como la acción en reconsideración, tomó en cuenta, básicamente, lo siguiente: **1)** que el contrato de venta indicaba que se transfería el 50% equivalente a una extensión superficial de 240.15 metros cuadrados, teniendo la resultante del deslinde una extensión superficial de 471.84 metros cuadrados, volviéndola a convertir en Constancia Anotada, lo que se contrapone a lo establecido en el artículo 12, párrafo I, del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, cuando expresa: “*No se registra ninguna transferencia parcial de derechos sustentados en una Constancia Anotada, sobre la base de actos realizados con posterioridad a la entrada en vigencia del presente reglamento*” (sic); **2)** que los señores **Alejandro Antonio Arlequín López**, **María Angelita Tineo Sánchez** y **Bolívar Alexander Cabrera Villar**, se pudieran convertir en copropietarios de la parcela resultante del deslinde, virtud del acto de venta de fecha 28 de octubre de 2019, siempre y cuando solo se haya expresado la transferencia en porcentaje de participación, tal como señala el artículo 7, párrafo IV de la preindicada normativa.

¹ 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*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación presentada se ha evidenciado que ciertamente, en principio, los recurrentes cometieron el error de establecer en el acto de venta de fecha 28 de octubre de 2019, los derechos a transferir de manera porcentual y también en unidades de medida de superficie, cuestión que está prohibida en virtud de lo que establece el artículo 12, párrafo III, del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas (*Resolución No. 517-2007*). Sin embargo, se verifica que fue depositado, conjuntamente con la presente acción recursiva, el acto bajo firma privada de fecha 20 de agosto de 2020, instrumentado por la Dra. Dominica Molina Ureña, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4932, el cual constituye un addendum al contrato de venta de fecha 28 de octubre de 2019, legalizado por la Dra. Juvenilia Castillo Terrero, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1026, y se hace constar que por error material involuntario, en dicho acto se consignó la venta de una porción de terreno de 240.15 metros cuadrados, siendo la intención de las partes la venta y compra del 50% de los derechos registrados a nombre de los señores **Alejandro Antonio Arlequín López y María Angelita Tineo Sánchez**, en favor del señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar**.

CONSIDERANDO: Que, en adición, el artículo 160 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*), establece que en los casos de las modificaciones parcelarias de distintos propietarios se adjuntará una declaración notariada, en la cual conste, clara y expresamente, a nombre de quienes o en que porcentajes se registrarán las parcelas resultantes, requisito que ha quedado cubierto, con el deposito, en ocasión del presente recurso jerárquico, del addendum de fecha 20 de agosto de 2020, instrumentado por la Dra. Dominica Molina Ureña, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4932.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 3, numeral 6, contempla el “**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*”, y es que lo que se busca a través de este principio es que los interesados obtengan respuestas oportunas de sus solicitudes y que las mismas les ofrezcan garantías de su seguridad jurídica como beneficiarios de un derecho de propiedad.

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, habiéndose solucionado, en esta instancia, la situación que impedía la ejecución de la actuación original ante el registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en aplicación del **Principio de Eficacia**; procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original en la forma que 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*); 7 y 12, párrafo III, del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; artículo 160 del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*); artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 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 los señores **Alejandro Antonio Arlequín López** y **Bolívar Alexander Cabrera Villar**, en contra del oficio de rechazo de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020181858, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y acoge la rogación original; por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la ejecución registral del Oficio de Aprobación No. 66332020011791, de fecha 15 de junio de 2020, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, contentivo de Aprobación de Trabajos de Deslinde y Refundición; y, el contrato de venta de fecha 28 de octubre de 2019, suscrito entre los señores **Alejandro Antonio Arlequín López** y **María Angelita Tineo Sánchez**, en favor del señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar**, legalizado por la Dra. Juvenilia Castillo Terrero, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1026, rectificado mediante addendum de fecha 20 de agosto de 2020, instrumentado por la Dra. Dominica Molina Ureña, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4932, inscritos originalmente en fecha 10 de julio de 2020, a la 01:15: 48 p. m.; y en consecuencia:

- A) Cancelar por Deslinde el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada, emitidos a favor del señor **Alejandro Antonio Arlequín López**, casado con la señora **María Angelita Tineo Sánchez**, respecto del inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 480.03 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar No. 3, Manzana No. 2474, el Distrito Catastral No. 01, matrícula No. 0100318836, ubicado en el Distrito Nacional”*;
- B) Emitir el Original del Certificado de Título del inmueble resultante del Deslinde: *“Parcela No. 309379261539, con una extensión superficial de 471.84 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”*, a favor de los señores **Alejandro Antonio Arlequín López** y **María Angelita Tineo Sánchez** (incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original), con un porcentaje de participación de 50%; y, en favor del señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar** (incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original), con un porcentaje de participación de 50%;
- C) Cancelar por Refundición el Original del Certificado de Título de la *“Parcela No. 309379261539, resultante del Deslinde con una extensión superficial de 471.84 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”*, a favor de los señores **Alejandro Antonio Arlequín López** y **María Angelita Tineo Sánchez**, con un porcentaje de participación de 50%; y, en favor del señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar**, con un porcentaje de participación de 50%;

- D) Cancelar por Refundición el Original y los Duplicados del Certificado de Título de la “Parcela No. 309379262651, con una superficie de 480.06 metros cuadrados, matrícula No. 0100221546, del Distrito Nacional”, emitidos a favor de los señores **Bolívar Alexander Cabrera Villar** y **Alejandro Antonio Arlequín López**; y,
- E) Emitir el Original y los Extractos del Certificado de Título del inmueble resultante de la Refundición: “Parcela No. 309379261690, con una extensión superficial de 951.61 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”, a favor de los señores **Alejandro Antonio Arlequín López** y **María Angelita Tineo Sánchez** (incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original), con un porcentaje de participación de 50%; y, en favor del señor **Bolívar Alexander Cabrera Villar** (incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original), con un porcentaje de participación de 50%.

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