

<b>DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS</b>	<b>TIPO DE PRODUCTO</b> <b>RESOLUCIÓN</b>
	<b>NO. DE PRODUCTO</b> <b>DNRT-R-2021-00038</b>
	<b>FECHA</b> <b>05-04-2021</b>
	<b>NO. EXPEDIENTE</b> <b>DNRT-E-2021-0247</b>

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), 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 once (11) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por los señores **Allison Santos Rosario y Silveria Guzmán Santos**, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Pricila María Joaquín**, abogada, dominicana, mayor de edad, casada, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 118-0002258-1; con estudio profesional abierto en la Avenida Independencia esquina Ciprian Utrera, Plaza de los Buhoneros, del sector la Feria, Distrito Nacional, Santo Domingo, con el Email. [josmafri@hotmail.com](mailto:josmafri@hotmail.com) y teléfonos Nos. 829-795-2788 y 849-632-0392.

En contra del Oficio No. ORH-00000044378, relativo al expediente registral No. 9082021009465, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021009465, inscrito en fecha uno (01) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), a las 03:32:55 p. m., contentivo de solicitud de **Doble Transferencia**, en virtud de acto de transferencia de fecha diecinueve (19) de julio del año mil novecientos noventa y seis (1996), legalizado por el Dr. Luis Manuel Oller Portes notario público de los del número para el Distrito Nacional, acto de transferencia de fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, Notario Público de los del número de Distrito Nacional, con matrícula No. 407; y addendum de acto de venta de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, Notario Público de los del número de Distrito Nacional, con matrícula No. 6274; respecto del inmueble identificado como: *“Parcela No.185-171-567-Sub-347, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 398.25 metros cuadrados, matrícula No.2400022793 de la provincia Santo Domingo”*, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El acto de alguacil No. 125-2021, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Allison Santos Rosario y Silveria Guzmán Santos**, notifican el presente recurso jerárquico a la sociedad **Lotificación Villa Adela, S.A.**, y a la señora **Marcia Amparo Quezada De Jimenez**.

VISTO: Los asientos registrales de los inmuebles identificados como: “Parcela No.185-171-567-Sub-347, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 398.25 metros cuadrados, matrícula No.2400022793 de la provincia Santo Domingo”; y “Porción de terreno con una extensión superficial de 238,023.51 metros cuadrados dentro de la Parcela No.185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en la provincia Santo Domingo”.

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. ORH-00000044378, relativo al expediente registral No. 9082021009465, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; respecto de una solicitud de doble transferencia, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No.185-171-567-Sub-347, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 398.25 metros cuadrados, matrícula No.2400022793 de la provincia Santo Domingo”, propiedad de **Lotificación Villa Adela, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha primero (01) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), 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, a la sociedad **Lotificación Villa Adela, S.A.**, y a la señora **Marcia Amparo Quezada De Jimenez**, en calidad de titular y primer adquirente respectivamente, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 125-2021, de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), sin embargo, dichas partes no han presentado escritos de objeciones, por tanto se presume la aquiescencia de las mismas la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inscripción de una doble transferencia sobre el inmueble identificado como: “Parcela No.185-171-567-Sub-347, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 398.25 metros cuadrados, matrícula No.2400022793 de la provincia Santo Domingo”, propiedad de **Lotificación Villa Adela, S.A.**; la cual fue calificada de manera negativa por dicho órgano registral en vista de que “...se encuentra imposibilitado en aplicar de manera correcta los principios de Especialidad y Legitimidad, en atención a que por motivos involuntarios las partes no pueden regularizar el inmueble objeto de transferencia en el contrato de la segunda venta, pues el Addendum no pudo ser firmado por una parte de los vendedores, y este Registro de Títulos de forma administrativa no puede validar que la señora Marcia Amparo Quezada de Jiménez, adquiere el

---

<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*).

*inmueble como un Bien Propio, sin la autorización expresa de su cónyuge, así como por todas las demás irregularidades en principio subsanables, señaladas” (sic).*

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: 1) Que al momento de la suscripción del contrato de venta de fecha 19 de julio del año 1996, la señora **Marcia Amparo Quezada De Jimenez**, estaba casada en ese momento con el señor **José Alfonso Jimenez Félix**; 2) Que, posteriormente el contrato de venta de fecha 24 de enero del año 2017, fue consentido por ambos esposos; 3) Que, el Registro de Títulos solicita la actualización del IPI, respecto al inmueble objeto de la transferencia, sin embargo, la misma no puede ser aportada, en razón de que se actualizó con posterioridad a la transferencia; 4) Que, el addendum al acto de venta de fecha 24 de enero del año 2017, no contiene error alguno, toda vez que, se hizo constar el inmueble correctamente; 5) Que, el inmueble objeto de la transferencia no difiere de los originales del Registro, sino que, el mismo es resultante de los trabajos de deslinde y subdivisión realizados en el inmueble identificado como *“Porción de terreno con una extensión superficial de 238,023.51 metros cuadrados dentro de la Parcela No.185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en la provincia Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso jerárquico, se ha verificado, que la parte recurrente reconoce que en la suscripción del acto de venta de fecha 19 de julio del año 1996, se omitieron ciertamente los datos del señor **José Alfonso Jimenez Félix**, quien fuera el cónyuge de la señora **Marcia Amparo Quezada De Jimenez**, la cual actuó en calidad de compradora; aportando en el expediente registral el extracto de acta de matrimonio, que indica en su contenido que dichos señores contrajeron matrimonio canónico en fecha 22 de febrero del año 1959.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se verifica que, el contrato de venta de fecha 19 de julio del año 1996, fue suscrito por la señora **Marcia Amparo Quezada De Jimenez**, estableciendo su estado civil de casada, sin indicar con quien; sin embargo, con el depósito del extracto de acta de matrimonio de los señores **Marcia Amparo Quezada De Jimenez**, y **José Alfonso Jimenez Félix**, dicha falta queda suplida.

CONSIDERANDO: Que, respecto al acto de venta de fecha 24 de enero del año 2017, se verifica que el inmueble objeto de la transferencia se consignó como *“Porción de terreno con una extensión superficial de 398.25 metros cuadrados dentro de la Parcela No.185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en la provincia Santo Domingo”*, sin embargo, el duplicado de título depositado es el del inmueble identificado como *“Parcela No.185-171-567-Sub-347, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 398.25 metros cuadrados, matrícula No.2400022793 de la provincia Santo Domingo”*, razón por la cual, el Registro solicita un addendum a dicho acto de venta para que sea corregido el inmueble; solicitud que las partes cumplen depositando dicho acto, sin embargo, establecen que el señor **José Alfonso Jimenez Félix**, no podrá firmar el mismo, porque falleció en fecha 11 de julio del año 2017, tal como se evidencia en la copia del registro de defunción aportada.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento de los criterios de *Especialidad y legitimidad*, mediante los cuales se establece, en cuanto al primer criterio, que se puede determinar el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado; y en cuanto al segundo criterio, que el derecho registrado existe y pertenece a su titular.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 28, del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que, con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por 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 los mismos.

CONSIDERANDO: Que, partiendo del Principio del Tracto Sucesivo, es evidente que, el inmueble identificado como *“Parcela No.185-171-567-Sub-347, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 398.25 metros cuadrados, matrícula No.2400022793 de la provincia Santo Domingo”*, resulta de los trabajos técnicos de deslinde y subdivisión practicados en el inmueble identificado como *“Porción de terreno con una extensión superficial de 238,023.51 metros cuadrados dentro de la Parcela No.185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en la provincia Santo Domingo”*, aprobados mediante Resolución de fecha 08 de noviembre de 1994, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha 14 de noviembre de 1994.

CONSIDERANDO: Que, para la obtención de la Certificación de la Propiedad Inmobiliaria (IPI), la Dirección General de Impuestos Internos, (DGII), establece en su guía de requisitos, el depósito de la copia del título del inmueble, así como la Cédula de Identidad del propietario; por lo que, para la obtención de dicha certificación con el inmueble actualizado, debe realizarse la transferencia del inmueble resultante a nombre del actual titular.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “j”, 26, 28, 32, 57, 58, 121 y siguientes, 45, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), y Disposición 001-2008, Reunión del Comité Técnico de Registro de Títulos, en fecha 29 de septiembre de 2008.

### **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 **Allison Santos Rosario y Silveria Guzmán Santos**, en contra del oficio No. ORH-00000044378, relativo al expediente registral No. 9082021009465, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Santo Domingo; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar la Transferencia Sucesiva sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No.185-171-567-Sub-347, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 398.25 metros cuadrados, matrícula No.2400022793 de la provincia Santo Domingo”*, y en consecuencia:

- A) Emitir el Original del Certificado de Título, en favor de los señores **Marcia Amparo Quezada De Jimenez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad No. 2865, serie 53 y **José Alfonso Jimenez Félix**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No.001-0366539-4, casados entre sí. Adquirido a **Lotificaciones Villa Adela, S.A.** En virtud del acto de venta de fecha 19 de julio del año 1996 legalizado por el Dr. Luis Manuel Oller Portes notario público de los del número para el Distrito Nacional. Inscrito originalmente en fecha uno (01) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), a las 03:32:55 p. m.,
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor de los señores **Allison Santos Rosario**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No.223-0049907-0 y **Silveria Guzmán Santos**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad Electoral No.223-00049907-0, casados entre sí. Adquirido a **Marcia Amparo Quezada De Jimenez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad No. 2865, serie 53 y **José Alfonso Jimenez Félix**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cedula de Identidad y Electoral No.001-0366539-4, casados entre sí. En virtud del acto de venta de fecha 24 de enero del año 2017, legalizado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, Notario Público de los del número de Distrito Nacional, con matrícula No. 407. Inscrito originalmente en fecha uno (01) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), a las 03:32:55 p. m.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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.

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