



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00050**

FECHA  
**18-05-2021**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-0564**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de mayo 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 treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), por la entidad **Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., S. R. L.** (*antigua Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., C. por A.*), sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-02-00614-8, con domicilio social en la avenida Juan Pablo Duarte, esquina calle la Salle, Centro Comercial Zona Rosa, local D-2-10, de la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana; debidamente representada por el señor **Alfredo Elías Sued Bojos**, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0104961-1; entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Silvino José Pichardo Benedicto**, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Arturo Grullón esquina calle Padre Ramón Dubert, Plaza Matilde, Módulo No. 101, Primer Nivel, Los Jardines Metropolitanos, de la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana, teléfono (829) 971-1616.

En contra del oficio No. O.R.117000, relativo al expediente registral No. 2702102300, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata.

VISTO: El expediente registral No. 2702005034, inscrito el once (11) de noviembre del año dos mil veintiuno (2020), a las 12:16:44 p. m., contentivo de actualización de mensuras y subdivisión, mediante el Oficio de aprobación No. 662201702965, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, respecto del inmueble identificado como: "*Parcela No. 1-006.6859, del Distrito Catastral No. 05, con una extensión superficial de 18,600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 3000072138*"; resultando la Parcela No.

**315806123310**, con una extensión superficial de 18,599.64 metros cuadrados, ubicada en el municipio Sosúa, provincia Puerto Plata, que a su vez se subdivide en las resultantes siguientes: **i)** Parcela No. **315806121269**, con una extensión superficial de 14,325.12 metros cuadrados, ubicada en el municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; y, **ii)** Parcela No. **315806127394**, con una extensión superficial de 4,274.52 metros cuadrados, ubicada en el municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante oficio No. O.R.111538, de fecha doce (12) de marzo del año dos mil veinte (2021).

VISTO: El expediente registral No. 2702102300, inscrito el treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:05:05 p. m., contenido de solicitud de reconsideración, interpuesta por la entidad **Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., S. R. L.**, en contra del precitado oficio No. O.R.111538; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 457/2021, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Arturo Rafael Heinsen Marmolejos, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de Sosúa; mediante el cual la sociedad comercial **Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., S. R. L.**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Aram Armando Tanielian** y **Kohar Avakian**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-006.6859, del Distrito Catastral No. 05, con una extensión superficial de 18,600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 3000072138”*.

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.117000, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 2702102300, emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; concerniente a la acción en reconsideración, cuya rogación original versa sobre la solicitud de Actualización de Mensuras y Subdivisión, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-006.6859, del Distrito Catastral No. 05, con una extensión superficial de 18,600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 3000072138”*, propiedad de la sociedad comercial **Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintidós (22) de abril del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta (30) del mes de abril 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a las demás partes involucradas, señores **Aram Armando Tanielian** y **Kohar Avakian**, a través del citado acto de alguacil No. 457/2021; sin embargo, dichas partes no han presentado escritos de objeciones, por lo cual se presume su aquiescencia a la presente acción recursiva, 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 Puerto Plata, procura la ejecución registral del Oficio de aprobación No. 662201702965, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, que aprueba los trabajos de Actualización de Mensuras y Subdivisión, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 1-006.6859, del Distrito Catastral No. 05, con una extensión superficial de 18,600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 3000072138*”, propiedad de la sociedad comercial **Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., S. R. L.**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Puerto Plata, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*en atención a que las partes no subsanaron las irregularidades señaladas en el oficio de subsanación de fecha 07 de diciembre de 2020, emitido por este Registro de Títulos, sin que se aportara la correspondiente autorización judicial en cuanto a la actualización de mensuras y subdivisión del inmueble identificado como parcela 1-006-6859, distrito catastral 05, provincia Puerto Plata, en el cual figura inscrita la hipoteca judicial provisional de los señores Aram Armando Tanielian y Kohar Avakian, por un monto de US\$245,812.00 (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, el indicado oficio de subsanación de fecha 07 de diciembre del 2020 (...), se fundamenta en el artículo 158 párrafo IV del Reglamento General de Mensuras Catastrales; **2)** que en virtud de esta disposición, o más bien por el hecho de no haber cumplido con el oficio de subsanación indicado, el cual tiene su fundamento en este precepto legal (...), es que el Registrador de Títulos de Puerto Plata concluye su función calificadora rechazando el expediente; **3)** que, entendemos muy respetuosamente, que dicha interpretación no se adapta a la presente circunstancia, en razón de que la norma citada del Reglamento de Mensuras, se refiere al momento de la **autorización** de la modificación parcelaría, la cual se produjo en el año 2017, específicamente, en fecha 20 de abril del año 2017, cuando no existía ninguna hipoteca, ni impedimento inscrito, razón por la cual, en la actualidad, esa norma carece absolutamente de objeto; **4)** que, los trabajos de subdivisión y actualización de mensura

---

<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*).

fueron aprobados en fecha 26 de octubre del año 2020, por la Dirección Regional de mensuras Catastrales del Departamento Norte, lo que indica que dichos trabajos de modificación parcelaria, estaban totalmente consumados al momento de la inscripción hipotecaria; **5**) que, es un hecho que ninguna hipoteca (judicial, legal, convencional) produce un bloqueo registral (...); y, **6**) que, tal como expresa el artículo 2114 del Código Civil, las hipotecas siguen a dichos bienes en cualquier mano a que pasen; razón por la cual no nos oponemos a que se inscriba sobre las parcelas resultantes de la Actualización y Subdivisión.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el artículo 155, párrafo IV, del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*), establece que: “*No se autorizará ninguna modificación parcelaria de inmuebles afectados por embargos o hipotecas judiciales si no se acompañare de la correspondiente autorización judicial. El Agrimensor actuante es responsable de verificar la existencia o no de estas cargas antes de someter la solicitud de autorización de modificación parcelaria*”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, luego de revisar el legajo de documentos que componen el presente expediente, y posterior verificación de los asientos registrales del inmueble identificado como “*Parcela No. **1-006.6859**, del Distrito Catastral No. **05**, con una extensión superficial de 18,600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Puerto Plata; identificada con la matrícula No. **3000072138**””, pudimos constatar que al momento de realizar la solicitud de autorización para los trabajos técnicos de actualización de mensuras y subdivisión, el inmueble de referencia no se encontraba afectado por embargos o hipotecas judiciales; puesto que la hipoteca judicial provisional por un monto de US\$245,812.50, en favor de los señores **Aram Armando Tanielian** y **Kohar Avakian**, se inscribió sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva bajo el asiento registral No. 333414807, en fecha veintitrés (23) de mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 10:00 a. m., y la solicitud de autorización fue realizada el día doce (12) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017).*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional considera que los fundamentos que sirven de base a la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Puerto Plata no constituyen una causa para el rechazo definitivo del expediente, en virtud de que ante el escenario que se presenta en la especie, y conforme a la técnica registral aplicable, es posible ejecutar la referida actuación registral y migrar la citada hipoteca judicial provisional a los inmuebles resultantes.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional acoge en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Puerto Plata; y acoge la rogación original en la forma que 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 ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

**POR TALES MOTIVOS**, y vistos el Principio II, párrafo II, los artículos 74, 75, 76 y 77 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*); 155, párrafo IV, del Reglamento General de Mensuras Catastrales (*Resolución No. 2454-2018*);

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 la entidad **Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., S. R. L.** (*antigua Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., C. por A.*), en contra del oficio O.R.117000, relativo al expediente registral No. 2702102300, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, realizar la ejecución registral del Oficio de aprobación No. 662201702965, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, contentivo de Actualización de Mensuras y Subdivisión, inscrito originalmente en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 12:16:44 p. m.; y, en consecuencia:

- A. Practicar los asientos registrales sobre los trabajos técnicos de actualización de mensuras sobre el inmueble identificado “*Parcela No. 1-006.6859, del Distrito Catastral No. 05, con una extensión superficial de 18,600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Puerto Plata; identificada con la matrícula No. 3000072138*”; resultando la Parcela No. **315806123310**, con una extensión superficial de 18,599.64 metros cuadrados, ubicada en el municipio Sosúa, provincia Puerto Plata;
- B. Cancelar por subdivisión el inmueble identificado como: “*Parcela No. 315806123310, con una extensión superficial de 18,599.64 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Puerto Plata*”; practicando el correspondiente asiento de cierre en el Registro Complementario.
- C. Emitir los originales y duplicados de los Certificados de Título de los inmuebles identificados como:
  - i) Parcela No. **315806121269**, con una extensión superficial de 14,325.12 metros cuadrados, ubicada en el municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; y,
  - ii) Parcela No. **315806127394**, con una extensión superficial de 4,274.52 metros cuadrados, ubicada en el municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; a favor de la entidad la entidad **Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., S. R. L.** (*antigua Inmobiliaria Elías A. Sued, Sucs., C. por A.*), sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-02-00614-8, con domicilio social en la avenida Juan Pablo Duarte, esquina calle la Salle, Centro Comercial Zona Rosa, local D-2-10, de la ciudad y municipio de

Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana; debidamente representada por el señor **Alfredo Elías Sued Bojos**, dominicano, mayor de edad, casado, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0104961-1; y,

- D. Migrar hacia los Registros Complementarios de los inmuebles identificados como: **i)** Parcela No. **315806121269**, con una extensión superficial de 14,325.12 metros cuadrados, ubicada en el municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; y, **ii)** Parcela No. **315806127394**, con una extensión superficial de 4,274.52 metros cuadrados, ubicada en el municipio Sosúa, provincia Puerto Plata; el asiento registral No. 3334144807, publicitado en el Registro Complementario Libro No.0379, Folio No. 102, contentivo de **Hipoteca Judicial Provisional**, por un monto de US\$245,812.50, en favor de los señores **Aram Armando Tanielian y Kohar Avakian** (*incluyendo las generales descrita en el referido asiento*), inscrito originalmente en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 10:00:00 a. m., sobre el inmueble identificado: “*Parcela No. **1-006.6859**, del Distrito Catastral No. **05**, con una extensión superficial de 18,600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Puerto Plata; identificada con la matrícula No. **3000072138**”.*

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, a cancelar el 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/expg