



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00026**

FECHA  
**17-02-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-0830**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), años 178 de la Independencia y 159 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 veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), por la **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**, RNC No. 1-30-42686-4, con su domicilio en la Avenida Abraham Lincoln No. 452, edificio Plaza Francesca, apartamento No. 337, tercer piso, ensanche piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representada por el Dr. Miguel Enrique Cabrera Puello, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0453932-5.

En contra del Oficio No. ORH-00000059160, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021519305.

VISTO: El expediente registral No. 0322021362643, inscrito en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:10:59 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Lcdo. Rafael Polanco González, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4273, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 12, Manzana No. 2740, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 325.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100292419”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. OSU-00000120185, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322021519305, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:29:59 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. OSU-00000120185, a fin

de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 88/2022, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial José Tomás Taveras Almonte, alguacil de Estrado de la Sala No. 2 del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; mediante el cual la sociedad comercial **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a las señoras **Ondina Antonia Pérez Pérez** y **Marilyn Sindo Pérez**, en calidad de titulares.

VISTO: El escrito de no objeción de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por las señoras **Ondina Antonia Pérez Pérez** y **Marilyn Sindo Pérez**, debidamente representadas por la **Lcda. Cesarina Leonor De Las Mercedes Mata De Montas**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 12, Manzana No. 2740, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 325.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100292419*”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000059160, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021519305; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Transferencia por Venta de dos porciones de terreno, dentro del inmueble identificado como: “*Solar No. 12, Manzana No. 2740, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 325.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; descrito con la matrícula No. 0100292419*”, en favor de la sociedad comercial **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), 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>.

CONSIDERANDO: 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a las señoras **Ondina Antonia Pérez Pérez** y **Marilyn Sindo Pérez**, en calidad de titulares, a través del citado acto de alguacil No. 88/2022; presentando dichas partes su escrito de no objeción para el conocimiento de la acción recursiva que se trata, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022); conforme las disposiciones contenidas en el artículo 164, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud de transferencia por venta, por entender que de manera administrativa no le es posible determinar que la señora **Marilyn Sindo Pérez**, en calidad de titular, es la misma que figura como vendedora en el acto de venta de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), toda vez que en la Resolución que origina su derecho, no se hizo constar su documento de identidad; **ii)** que, la señora **Marilyn Sindo Pérez**, al momento de la adquisición del inmueble era menor de edad, en razón de que tenía 17 años, 7 meses y 02 días; **iii)** que, consta depositada el acta de nacimiento de la referida señora, en la cual se puede verificar que es coheredera del inmueble en cuestión, por ser hija de los señores **Ramon Sindo** y **Ondina Pérez**, y; **iv)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente ha quedado demostrado que se trata de la misma persona, razón esta por la cual solicitan que se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional ejecutar la Transferencia por Venta, que se deriva del acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), en favor de **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos apreciado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que no puede determinar de forma administrativa que la señora **Marilyn Sindo Pérez**, en calidad de vendedora, es la misma que figura en sus originales en calidad de cotitular; toda vez que, al momento de la adquisición del inmueble no se hizo constar su documento de identidad, lo que impide en consecuencia aplicar el criterio de especialidad, estipulado en el principio II de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que el Registro de Títulos fundamentó su decisión, sin observar que la señora **Marilyn Sindo Pérez**, conforme al acta de nacimiento aportada, nació en fecha 03 de marzo del año 1977, y adquirió la cotitularidad del inmueble en cuestión, en calidad de menor de edad, mediante la Resolución de fecha 06 de octubre del año 1994, razón esta por la cual no fueron consignadas sus generales en la referida Resolución y en el Certificado de Título original que avala su derecho.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, hemos observado que, en relación al inmueble en cuestión, en los originales del Registro de Títulos del Distrito Nacional, Libro No. 753, Folio No. 128, Hoja No. 167, consta publicitado el derecho de propiedad de los señores **Ramón Sindo Colón** (finado) y **Ondina Pérez de Sindo**, el cual posteriormente fue transferido, mediante Determinación de Herederos de los bienes relictos por el señor Ramón Sindo Colón, en favor, entre otros, de la señora **Ondina Pérez** (cónyuge) y **Marilyn Sindo Pérez** (hija); por lo que, ante el escenario que nos ocupa, partiendo del análisis del acta de nacimiento aportada y el origen en el que se sustenta la adquisición del derecho, sí es posible determinar por la vía administrativa que la señora **Marilyn Sindo Pérez**, es la misma que figura como cotitular en los originales del indicado Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, mediante el acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), la señora **Ondina Pérez**, transfiere la cantidad de **162.94** metros cuadrados, y la señora **Marilyn Sindo Pérez**, la cantidad de **32.58** metros cuadrados, a pesar de que el inmueble que nos ocupa está sustentado en un Certificado de Título y el derecho de los titulares dentro del mismo esta expresado en valor porcentual; correspondiéndole a la señora **Ondina Pérez** la participación de un 50%, y a los señores **Marilyn Sindo Pérez**, Ramón Sindo Junior, Isa Sindo Iguina, Elizabeth María Sindo De La Cruz y Nancy Sindo Iguina, el otro 50% restante, en partes iguales.

CONSIDERANDO: Que, sobre aspecto, el artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, establece que: “*A partir de la vigencia del presente Reglamento no se admiten nuevas porciones de parcelas, salvo en los casos de excepción expresamente previstos.*” (Resolución No. 1737, del 12 de julio de 2007). (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, dichas excepciones engloban, en síntesis, las decisiones judiciales y los actos de ventas parciales o de cualquier tipo de transferencia de derechos sustentados en un Certificado de Título o Constancia Anotada, realizados con anterioridad a la entrada en vigencia del referido reglamento, y para esos casos se permite por única vez la emisión nuevas constancias anotadas.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el párrafo I del citado artículo 12 del Reglamento para Control y Reducción de Constancias Anotadas, estipula que: “*Cuando se pretende transferir la propiedad de una parte de una parcela sustentada en un Certificado de Título, se debe previamente subdividir el inmueble o afectarlo al régimen de condominio, si fuere posible, según el propósito del propietario.*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en contraposición con las disposiciones legales transcritas con anterioridad, a través del citado acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), se pretende la emisión de nuevas constancias anotadas, como producto de la transferencia de dos porciones de terrenos dentro de un inmueble amparado en un Certificado de Título, cuya desmembración solo es posible a través de un acto de modificación parcelaria debidamente registrado y aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del departamento correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.

### **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, rechaza el Recurso Jerárquico, incoado por la **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**, en contra del oficio No. ORH-00000059160, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021519305; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada 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 practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/bpsm