



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00079**

FECHA  
**16-05-2022**

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

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Cami Constructora, S.R.L.**, RNC No. 1-31-01933-1, con su domicilio ubicado en la Calle Sánchez No. 17, edificio Paseo Magalys, apartamento No. 101, San Cristóbal, República Dominicana, debidamente representada por el señor Ulises Leonel Pérez Nina, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 002-0095254-7, domiciliado y residente en esta ciudad de San Cristóbal, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.151917, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral No. 4812203309.

VISTO: El expediente registral No. 4812202666, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 09:49:00 a.m., contentivo de solicitud de: **a) Cancelación de Embargo Inmobiliario**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Lino Pacheco Amador, notario público de los del número del municipio de San Cristóbal, matrícula No. 5626, y; **b) Transferencia por Aporte en Naturaleza**, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 251,545.36 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 137-REF, del Distrito Catastral No. 39.7, ubicada en el municipio de Bayaguana, provincia Monte Plata; identificado con la matrícula No. 1200007145”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Monte Plata, mediante oficio No. O.R.148726, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 4812203309, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 08:26:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante

el Registro de Títulos de Monte Plata, en contra del citado Oficio No. O.R.148726, 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. 078/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ramón Ant. Rodríguez C., alguacil de estrado del Juzgado de Paz del municipio de San Cristóbal; mediante el cual la sociedad comercial **Cami Constructora, S.R.L.**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a los señores **Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina Nina De León De Pérez**, en calidad de titulares registrales, y a la compañía **Préstamos Inmobiliarios Inmediatos Prestimsa, S.R.L.**, en calidad de acreedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 251,545.36 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 137-REF, del Distrito Catastral No. 39.7, ubicada en el municipio de Bayaguana, provincia Monte Plata; identificado con la matrícula No. 1200007145”*.

VISTO: 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. O.R.151917, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral No. 4812203309; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Cancelación de Embargo Inmobiliario y Transferencia por Aporte en Naturaleza, del inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 251,545.36 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 137-REF, del Distrito Catastral No. 39.7, ubicada en el municipio de Bayaguana, provincia Monte Plata; identificado con la matrícula No. 1200007145”*, en favor de la sociedad comercial **Cami Constructora, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiuno (21) del mes de abril 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 los señores **Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina Nina De León De Pérez**, en calidad de titulares registrales, y a la compañía **Préstamos Inmobiliarios Inmediatos Prestimsa, S.R.L.**, en calidad de acreedora, a través del citado acto de alguacil No. 078/2022; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a 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, 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, se 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, existe una constancia anotada relativa al derecho de propiedad de los señores **Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina Nina De León De Pérez**; **ii)** que, la actuación solicitada se trata de un aporte en naturaleza de la totalidad de los derechos registrados en favor de los indicados señores; **iii)** que, dicha actuación se encuentra ya registrada a nombre de la compañía **Camí Constructora, S.R.L.**, por ante la Dirección General de Impuestos Internos; **iv)** que, se realizó una mala interpretación del artículo 12 del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; **v)** que, no están transfiriendo una porción de terreno pura y simple, sino más bien cediendo en aporte en naturaleza la totalidad de los derechos registrados en favor de los citados titulares, y; **vi)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de Monte Plata, ejecutar la actuación solicitada por estar fundamentada en el principio de legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Monte Plata, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “... *las partes pretenden la transferencia de una porción de terreno sin haber realizado los trabajos de deslinde correspondientes*” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente hacer constar que, el Original y Duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos de propiedad dentro del inmueble que nos ocupa, establecen la coletilla siguiente: *Constancia Anotada intransferible y sin protección del fondo de garantía*, en virtud de la cual para transferir los derechos consignados en dicha constancia anotada, los mismos deben ser individualizados mediante un acto de levantamiento parcelario aprobado y registrado en la Dirección Regional de Mensuras Catastrales.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno resaltar que la Constancia Anotada que ampara los derechos de que se tratan, le fue consignada la coletilla descrita en el párrafo inmediatamente anterior, toda vez que, los señores **Ulises Leonel Pérez Nina y Magda Cristobalina Nina De León Pérez**, adquirieron la titularidad del inmueble, en virtud de la Transferencia por Adjudicación de una porción de terreno preexistente, luego de la entrada en vigencia del Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas.

CONSIDERANDO: Que, sobre este 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 (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el párrafo V del citado artículo 12 del Reglamento para Control y Reducción de Constancias Anotadas, estipula que: “*Es admisible por ante el Registro de Títulos la inscripción de garantías reales inmobiliarias sobre constancias anotadas. En tal sentido son ejecutables las sentencias que ordenan la venta en pública subasta sobre un inmueble sustentado en una constancia anotada, como consecuencia de la ejecución de la garantía, entregándose al adjudicatario una constancia anotada intransferible” (Subrayado es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, es importante destacar que, en contraposición con lo estipulado en el Punto No. 5, de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), para el conocimiento de la actuación original depositada por ante el Registro de Títulos de Monte Plata, mediante el expediente registral No. 4812202666, no fue aportado el acto bajo firma privada o acto autentico (primera copia certificada), mediante el cual se declare el aporte en naturaleza del inmueble que nos ocupa, tampoco el original o copia certificada del acta de asamblea que apruebe el informe del comisario de aportes, con identificación correcta del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes desarrolladas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que mediante el mismo, se pretende la Transferencia por Aporte en Naturaleza de una porción de terreno amparada en una Constancia Anotada Intransferible; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Monte Plata; 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, y Punto No. 5, de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

## **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 **Cami Constructora, S.R.L.**, en contra del Oficio No. O.R.151917, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral No. 4812203309; 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 de Monte Plata, 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