

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00134**

FECHA  
**25-07-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1090**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Félix Antonio Collado López**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral Núm. 047-0175667-0, domiciliado y residente en la Avenida Rivas, casa Núm. 76, Edificio Jeremías, en el municipio de Concepción de La Vega, provincia de La Vega, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida a la **Licda. Ashlie Leandra Peña Hernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 402-2428111-9, soltera, con estudio profesional abierto en la calle Colón casi Av. Imbert, Núm. 55, de esta ciudad de La Vega, República Dominicana, teléfono Núm. 829-691-5757, correo electrónico [asliehernandez26@hotmail.com](mailto:asliehernandez26@hotmail.com).

En contra del oficio Núm. O.R.258893, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072506389.

VISTO: El expediente registral Núm. 2072439211, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:07:49 a. m., contentivo de solicitud de Regularización Parcelaria y Subdivisión, en virtud del oficio de aprobación Núm. 6622024093103 de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 4,716.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 273, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio de La Vega, provincia La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3000763827”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de

Títulos de Samaná, mediante oficio Núm. O.R.255894, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 2072506389, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:24:59 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **4,716.48** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 273, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio de La Vega, provincia La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3000763827”*.

VISTOS: 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 Núm. O.R.258893, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072506389; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Regularización Parcelaria y Subdivisión; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **4,716.48** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 273, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio de La Vega, provincia La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3000763827”*, propiedad del señor **Félix Collado**.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022) *“el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión a las partes interesadas, por el Registro de Títulos, por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación; o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.”*

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles 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 de este a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figura como persona involucrada en este expediente registral: el señor **Félix Antonio Collado López**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente de la presente acción recursiva, por lo que no es necesario el depósito de la notificación.

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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de La Vega, bajo el expediente Núm. 2072439211, procura la Regularización Parcelaria y Subdivisión, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de La Vega rechazó la rogación original a través del Oficio Núm. O.R.255894, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la parte interesada solicitó la reconsideración de la rogación, mediante el expediente Núm. 2072506389; **d)** que, el Registro de Títulos mediante el oficio Núm. O.R.258893, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), rechazó la solicitud de reconsideración; **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos de La Vega la Regularización Parcelaria y Subdivisión, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 4,716.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 273, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio de La Vega, provincia La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3000763827*”, propiedad del señor **Félix Collado**, mediante el expediente original Núm. 2072439211; **ii)** que, el Registro de Títulos rechazó el expediente en virtud de que el señor **Félix Antonio Collado López** no tiene calidad para la solicitud, dado que el número de cédula anterior que figura en la Certificación depositada, emitida por la Junta Central Electoral, no se corresponde con el que figura en los originales registrales del Registro de Títulos; **iii)** que, mediante el expediente Núm.

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

2072506389 se solicitó la reconsideración, emitiendo el Registro de Títulos el oficio Núm. O.R.258893, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el cual se rechaza el recurso, pues los motivos no han variado; **iv**) que, en la constancia anotada de los derechos del señor mencionado, figura su cédula de identidad y electoral como 3838, serie 35, sin embargo, cuando el Registro de Títulos realizó el cambio de papelería por error fue consignada como 02838, serie 35; **v**) que, la cédula de referido señor es 3838, serie 35, la cual ha quedado confirmada en la Certificación de la Junta Central Electoral, emitida en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024); **vi**) que, en razón de lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio Núm. O.R.258893, emitido por el Registro de Títulos de La Vega, y se ordene la corrección de la cédula de identidad del señor, y la ejecución del expediente Núm. 6622024093103, contentivo de Regularización Parcelaria y Subdivisión sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de La Vega calificó de manera negativa la rogación original debido a que: “(...) *el señor Félix Collado adquirió el derecho de propiedad del inmueble con la cédula de identidad y electoral Núm. 3838 serie 35, sin embargo, en la certificación de cédula vieja depositada, emitida por la Junta Central Electoral, se establece que su cédula anterior es 13838 serie 35, por lo que no se corresponde con la que figura en nuestros originales, y dicha condición imposibilita a este Registro de Títulos aplicar de manera correcta el principio de especialidad (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos. A saber:

- i. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año mil novecientos ochenta y siete (1987), legalizadas las firmas por Licdo. Miguel Lora Reyes, notario público de los del número de La Vega, contentivo de transferencia por venta, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del mil novecientos noventa y seis (1996), el señor **Félix Collado**, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 4,716.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 273, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicada en el municipio de La Vega, provincia La Vega, identificado con la matrícula Núm. 3000763827*”, en el cual fue consignada la cédula de identidad y electoral del mismo como Núm. 3838 serie 35.
- ii. Que, el Registro de Títulos al momento de sustituir la papelería del inmueble de referencia, bajo la matrícula Núm. **3000763827**, cometió el error puramente material de consignar la cédula de identidad del señor **Félix Collado** como 2838 serie 35.
- iii. Que, en fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito en el Registro de Títulos de La Vega el expediente registral Núm. 2072439211, contentivo de Regularización Parcelaria y Subdivisión del inmueble que nos ocupa, propiedad del señor antes mencionado, en el cual se solicitó mediante oficio de subsanación de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), el depósito de una Certificación emitida por la Junta Central

Electoral, donde se haga constar que el número de cédula de identidad Núm. 03838-35, corresponde al señor **Félix Collado**.

iv. Que, en repuesta a la solicitud, la parte interesada depositó en el expediente una Certificación de cédula vieja de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Junta Central Electoral, en la cual se establece que la cédula anterior del señor **Félix Antonio Collado López** es **013838, serie 35**; así como una Certificación de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), en la cual se verifica que su cédula anterior es **013838 serie 35**, y su cédula actual es 047-0175667-0 (Resaltado y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación aportada, ha quedado evidenciado que el número de cédula anterior del señor supra indicado es **013838 serie 35**, mientras que el número que figura en el documento que sirvió de base para el registro del derecho de propiedad en cuestión, es la cédula de identidad Núm. 3838, serie 35, lo que representa una incongruencia que imposibilita al Registro de Títulos y a esta Dirección Nacional de aplicar el principio de especialidad, establecido en nuestra normativa, para acreditar que la persona que solicita la presente actuación ostenta igualmente la calidad de propietario.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se ha podido constatar que, la parte recurrente de la presente acción no depositó ante el Registro de Títulos la documentación pertinente que acredite quién es el titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 3838 serie 35, a los fines de validar que existe un error puramente material en el documento de identidad de Félix Collado, plasmado el contrato de compraventa que sirvió de base para el asiento registral, imposibilitando la correcta determinación de del solicitante de la rogación que nos concierne como propietario del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de comprobar la discrepancia existente en el documento de identidad que figura en nuestros originales, tanto el Registro de Títulos como esta Dirección Nacional, se encuentran impedidos de determinar que el señor **Félix Collado**, cédula de identidad Núm. **3838 serie 35**, es el mismo **Félix Antonio Collado López** es **013838, serie 35**; por lo que resulta imposible aplicar el Principio II de la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, que establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, se pudo verificar que al momento de habilitar la matrícula a la presente porción de parcela y sustituir la papelería que sustenta la constancia anotada por los formatos utilizados a partir de la ley núm. 108-05, si bien el Registro de Títulos cometió el error material de consignar en el derecho de propiedad del inmueble el número de cédula del señor como 2838-35, siendo lo correcto 3838-35, conforme establecieron las partes en el acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año mil novecientos ochenta y siete (1987), es preciso señalar, que esto implica una discrepancia que puede ser solventada mediante la actuación registral de Rectificación de Registros, por tratarse de un error cometido por el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, el artículo 105 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) define a la rectificación de registros como: "*la corrección de oficio de un error puramente material cometido en el ámbito del Registro de Títulos*", mientras que el artículo 106 de la misma normativa, describe al error puramente material como "*aquel cometido por el Registro de Títulos, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento para una actuación*".

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en el caso de especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos se encuentra imposibilitada de aplicar los principios de especialidad en cuanto al sujeto del derecho, y legitimidad, en virtud de los argumentos expuestos.

CONSIDERANDO: Que, en vista de lo anteriormente señalado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de La Vega; y asimismo ordena la rectificación de registros en cuanto a la cédula de identidad y electoral del señor **Félix Collado**, para que figure correctamente; 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 La Vega a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 43, 62, 63, 105, 106, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

#### **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, interpuesto por el señor **Félix Antonio Collado López**, en contra del oficio Núm. O.R.258893, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 2072506389, emitido por el Registro de Títulos de La Vega y, en consecuencia; confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido por citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Conforme lo identificado en los considerandos de la presente resolución, ordena al Registro de Títulos de La Vega, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rectificación de registros, con relación al inmueble identificado como: "*Porción de terreno con una extensión superficial de **4,716.48 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **273**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicada en el municipio de La Vega, provincia La Vega, identificado con la matrícula Núm. **3000763827***":

- i. Cancelar el original de la constancia anotada asentada en el Libro Núm. 0901, Folio 239, Hoja 207, emitida en favor de **Ramona Prensa De Gómez, Eusebio Esteban Prensa, María Del Carmen Prensa, Secundino Prensa, Ramón Prensa, Rosaura Prensa y Gregorio Prensa.**
- ii. Emitir un original de constancia anotada estableciendo lo siguiente: “**Derecho de Propiedad**, en favor de **Félix Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 03838-35, casado. El derecho fue adquirido a **Antonio Robles**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 16759-47, casado. El derecho tiene su origen en **Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año mil novecientos ochenta y siete (1987), legalizadas las firmas por Licdo. Miguel Lora Reyes, notario público de los del número de La Vega, inscrita en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del mil novecientos noventa y seis (1996), a las 12:00:00 pm.”
- iii. Practicar el asiento registral correspondiente en el registro complementario del inmueble antes indicado, en relación con la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos  
IDRL/saub