REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO **RESOLUCIÓN**
NÚM. DE PRODUCTO **DNRT-R-2025-00136**
FECHA **25-07-2025**
NÚM. EXPEDIENTE **DNRT-E-2025-1123**

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

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 treinta (30) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Lourdes Francisca Antonia Concepción Vasquez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 047-0172471-0, domiciliada y residente en Estados Unidos de América, representada por el señor Richard Alberto Concepción Paulino, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 047-0175930-2, a su vez representado por la Lic. Ana Gisela Pérez Jiménez, con estudio profesional abierto en la calle Las Carreras, esquina Colón, de la ciudad de La Vega.

En contra del oficio Núm. O.R.257890, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072506167.

VISTO: El expediente registral Núm. 2072500804, inscrito en fecha veinte (20) del mes de enero del año veinticinco (2025), a las 10:20:18 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de regularización parcelaria, en virtud de del oficio de aprobación Núm. 6622024095633, de fecha quince (15), del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), con relación al inmueble identificado como: "*Porción con una extensión superficial de **210.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **384**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificada con la matrícula Núm. **3000402550***"; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.255984 de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 2072506167, inscrito en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:31:45 9. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de instancia de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), 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.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "*Porción con una extensión superficial de **210.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **384**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificada con la matrícula Núm. **3000402550***".

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 de rechazo Núm. O.R.257890, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072506167; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de concerniente a la solicitud de inscripción de regularización parcelaria, con relación al inmueble identificado como: "*Porción con una extensión superficial de **210.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **384**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificada con la matrícula Núm. **3000402550***", propiedad de la señora **Lourdes Concepción Vásquez**.

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 dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha treinta (30) 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[1].

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, 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

[1] 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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*.788-2022*).

de La Vega, procuraba la inscripción de una regularización parcelaria, bajo el expediente registral Núm. 2072500804, inscrito en fecha veinte (20) del mes de enero del año veinticinco (2025), a las 10:20:18 a.m., en relación al inmueble identificado como: *"Porción con una extensión superficial de **210.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **384**, del Distrito Catastral Núm. **03**, ubicado en el municipio y provincia de La Vega, identificada con la matrícula Núm. **3000402550**"*; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del oficio Núm. O O.R.255984 de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue rechazada en virtud de que se mantuvieron las razones que motivaron el rechazo y, **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 03 de marzo del año 2025, fueron aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales de Departamento Norte los trabajos de regularización parcelaria dentro de la Parcela núm. 384, del Distrito Catastral núm. 03, del municipio de La Vega, resultando la designación catastral núm. 313276823615, con una superficie de 209.33 metros cuadrados; **ii)** que, en fecha 08 de abril del año 2025 fue rechazada por el Registro de Títulos de La Vega, la regularización parcelaria en vista que es posible aplicar el principio de especialidad; **iii)** que en fecha 14 de abril del año 2025, fue solicitada la reconsideración, la cual fue rechazada por igual; **iv)** que, fueron depositados los documentos para determinar la vinculación de la titular registral o propietaria, para así dar cumplimiento del principio de especialidad, tal como una copia legible de la cédula de identidad Núm. 240636-01, a nombre de Lourdes Francisca Antonio Concepción de Ramos; original de la certificación emitida por la Junta Central Electoral, Unidad Cédula Vieja, donde se evidencia el Núm. 240636-01, corresponde a la ciudadana Lourdes Francisca Antonio Concepción de Ramos; original del acta de nacimiento de Lourdes Francisco Antonia Concepción Vásquez, donde se pueden evidenciar datos tales como: fecha de nacimiento, lugar de nacimiento, sexo y una copia legible de su cédula de identidad y electoral, donde por igual se encuentra dichos datos; **v)** que, por los tales razones, se declare regular y válida la presente acción recursiva y en cuanto al fondo se acoja el mismo y consecuencia se revoque la calificación negativa y se ordene al Registro de Títulos de La Vega a realizar la ejecución registral de regularización parcelaria a favor de la señora .

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico y en respuesta de los argumentos planteados por la parte recurrente, es preciso establecer que, el Registro de Títulos de La Vega, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en virtud de que: *"(...) este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de aplicar el principio de especialidad (...)"*.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo planteado y luego de verificados los asientos registrales en los asientos registrales originales, con relación al inmueble que nos ocupa, esta Dirección Nacional se ha percatado de que la señora **Lourdes Concepción Vásquez** adquirió su derecho de propiedad ostentando la cédula de identidad Núm. **240636, Serie 1ra**, sin embargo, en el documento que sirve como base para la

actuación registral que nos ocupa, se hace constar la numeración de su cédula de identidad y electoral como **047-0172471-0**, no pudiendo visualizarse al dorso de la copia fotostática depositada del documento de identidad su la cédula anterior o vieja. Asimismo, si bien fue depositada la certificación Núm. 3351, de fecha 05 de abril del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, en esta sólo se establece la cédula vieja, mientras que en la certificación Núm. 25255, de fecha 23 de agosto del año 2019, también depositada en el expediente, sólo se establece la numeración actual, por lo que no es posible realizar el vínculo entre ambas numeraciones.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta importante destacar que la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, establece en su artículo 8, párrafo I, que: *"*En los casos de que haya adquirido con una cédula de identidad personal (cédula anterior o vieja), y no se visualice al dorso del documento de identidad actual, se debe anexar una certificación emitida por la Junta Central Electoral, en la que se establezca su número de cédula actual y anterior*"*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *"la correcta determinación e individualización de **sujetos**, objetos y causas del derecho a registrar"* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, toda vez que los documentos que comprenden la actuación registral no permiten la adecuada aplicación del principio de especialidad.

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 los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 27 literal "b", 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 8 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 14 y 54 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por **Lourdes Francisca Antonia Concepción Vásquez**, contra el oficio Núm. O.R.257890, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072506167; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a cancelar el 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.

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

PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA
Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/CT3K-0D8I-YGJE-MS5O