

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00150

FECHA
14-08-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1320

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de agosto 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 veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Úrsula Pozo Maldonado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 093-0017377-1; **Dilia Pozo Maldonado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 224-0056714-9; **Maximina Pozo Maldonado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0155717-1; **Maximino Ramírez Maldonado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 002-0037111-0; **Juan B. Ramírez Maldonado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 002-0037110-2; **Gloria Maldonado García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 002-00375003-8; **Pedro Antonio Maldonado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 002-0038006-8; **Margarita Pozo Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad; quienes tienen como abogados especiales y apoderados al Dr. **Rafael Emilio Dionicio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 002-0037928-7 e **Indiana Dionicio Suero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 002-0181075-1.

En contra del oficio Núm. O.R.266017, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral Núm. 2982519137.

VISTO: El expediente registral Núm. 2982516094, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:05:01 a.m., contentivo de la solicitud de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en virtud de instancia de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025),

suscrita por el señor Rafael Emilio Dionicio, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 19,471.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 158, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula Núm. 3000378904*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio Núm. O.R.251955, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 2982519137, inscrito en fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veincinco (2025), a las 11:20:41 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio Núm. O.R.251955, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 19,471.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 158, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula Núm. 3000378904*”.

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 Núm. O.R.266017, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral Núm. 2982519137; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en virtud de instancia de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el señor Rafael Emilio Dionicio, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 19,471.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 158, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula Núm. 3000378904*”.

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 dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Indiana Dionicio Suero, cédula de identidad y electoral núm. 002-0181075-1, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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

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 San Cristóbal, procuraba la emisión de una Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, con relación al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio Núm. O.R.251955, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por extemporánea, mediante oficio Núm. O.R.266017, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso, hemos 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, en fecha 27 del mes de abril del año 2010, la Registradora de Títulos de San Cristóbal, emitió una certificación de estado jurídico del inmueble descrito en referencia a favor de Virginia Maldonado; **ii)** Que, luego en fecha 21 del mes de octubre del año 2019, dicho órgano registral titula a favor de la finada Virginia Maldonado, el derecho de propiedad del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 19,471.67 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 158, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el municipio de San Cristóbal, provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula Núm. 3000378904”*; **iii)** Que, en fecha 04 del mes de marzo del año 2025, el Registro de Títulos de San Cristóbal emitió una certificación donde se hace constar que, la finada Virginia Maldonado había vendido todos sus derechos de propiedad al señor Fausto Vicente Ferreyra Azcona, cosa incierta, toda vez que mediante el acto de fecha 06 de octubre del 1986, la referida señora transfiere una porción de 25 tareas; **iv)** Que, la finada Virginia Maldonado murió en fecha 03 del mes de junio del año 1994, sin haber enajenado sus derechos de propiedad a ningún título ni a persona alguna; **v)** Que, siete días después de haber emitido el Registro de Títulos la referida certificación, es decir, en fecha 11 del mes de marzo del año 2025, los sucesores de Virginia Maldonado, interpusieron una demanda en reconsideración contra la citada certificación, por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Cristóbal dentro del plazo que establece el artículo 76 de la Ley 108-05 y Reglamento 2669-2009; **vi)** Que, en fecha 23 del mes de junio del año 2025, el tribunal acogió el desistimiento de la demanda antes señalada, motivos por los cuales las partes interpusieron en fecha 02 del mes de julio del año 2025, una acción de reconsideración por ante el Registro de Títulos correspondiente, la cual fue declarada inadmisibles por extemporánea; **vii)** que, la demanda interpuesta por ante el órgano jurisdicción interrumpe el plazo de prescripción, en atención a los artículos 2244 y siguientes del Código Civil Dominicano; **viii)** que, por todo lo antes expuesto, sea emitida la certificación jurídico del inmueble objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de San Cristóbal, declaró inadmisibles la solicitud de reconsideración incoada bajo el expediente registral núm. 2582402803, en atención a que *“el acto administrativo impugnado fue publicitado al tomar conocimiento la parte interesada en fecha 05 de marzo 2025, interponiendo el presente recurso de reconsideración en fecha 02 de julio del 2025, es decir, fuera del plazo de los 15 días hábiles (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), los actos emitidos por el Registro de Títulos se consideran publicitados: *a) cuando los retiran las partes interesadas, o sus representantes, si se deja constancia de dicho retiro; b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o por notificación mediante acto de alguacil competente; o, c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión.*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de Moca, al momento de emitir el oficio Núm. O.R.266017, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), hoy objeto del presente recurso jerárquico, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia; toda vez que, mediante el citado oficio se declara la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio Núm. O.R.251955, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025); **b)** la parte interesada tomó conocimiento en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Indiana Dionicio Suero, cédula de identidad y electoral núm. 002-0181075-1, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia, contados a partir de considerarse publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, rechazará la acción recursiva y confirma la calificación otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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 San Cristóbal, 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Úrsula Pozo Maldonado, Dilia Pozo Maldonado, Maximina Pozo Maldonado, Maximino Ramírez Maldonado, Juan B. Ramírez Maldonado, Gloria Maldonado García, Pedro Antonio Maldonado, Margarita Pozo Rodríguez**, en contra del oficio Núm. O.R.266017, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral Núm. 2982519137; y, en consecuencia, confirma la calificación realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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/jaql