

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00166

FECHA
05-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1328

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por la **Procuraduría General de la Republica Dominicana**, institución del Estado Dominicano, RNC núm. 4-01-00737-1, con domicilio y asiento social en la avenida Enrique Jimenez Moya, Esquina Juan de Dios Ventura Simó, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por la Lic. Damia Veloz Hernández, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-01663849-2, en calidad de Procuradora de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, encargada de la Dirección de Custodia y Administración de Bienes Incautados de la Procuraduría General de la República Dominicana. Correo electrónico Edwin.castillo@pgr.gob.do.

En contra del oficio núm. O.R.263918, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 3642520736, emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.

VISTO: El expediente registral núm. 3642520736, inscrito el día veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:57:00 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Decomiso, en virtud de los siguientes documentos: a) Resolución núm. 011-INC-2014, ACTA NÚM. 821-2014, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil catorce (2014), emitida por el Segundo Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional; contentiva de Juicio Penal Abreviado; b) Sentencia núm. 114-2014, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil catorce (2014), emitida por la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contentiva de Decomiso.

VISTO: El acto de alguacil núm. 586-2025, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Andy Rivera, alguacil ordinario de la sexta Sala del Tribunal de Tierras, Jurisdicción Original del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora, **Lidia Antonia Paulino Matías**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente actuación, así como los señores **Raimundo Antonio Peña Martinez y Suleica Dayanira Altagracia Camilo Santos**, en calidad de imputados. VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble

descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 366.54 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 14, de la manzana Núm.979, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santiago de los Caballeros; identificado con la matrícula núm. 3001244206*”.

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.263918, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral núm. 3642520736, emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; concerniente a la solicitud de Transferencia por Decomiso, con relación al inmueble identificado como: “*Solar núm. 14, de la manzana núm.979, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 366.54 metros cuadrados, ubicada en Santiago de los Caballeros; identificado con la matrícula núm. 3001244206*”; propiedad del señor **Lidia Antonia Paulino Matías**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”, conforme a lo que establece el artículo núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiocho (28) 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.

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 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 Santiago de los Caballeros procura la solicitud de Transferencia por Decomiso, sobre el inmueble de referencia;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio Núm. O.R.263918, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), en el entendido de que el señor Raimundo Antonio Peña Martínez, no tiene calidad sobre el inmueble objeto de la presente acción, y;

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

c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa de oficio de rechazo.

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, el Segundo Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional, conoció el expediente núm. 011-INC-2014, acta núm. 821-2014, de fecha 30 del mes de junio del año 2014, relativa a la solicitud de solicitud de aplicación de procedimiento Penal abreviado, la cual fue declarada inadmisibile;
- ii) Que, dicho procedimiento fue recurrido en grado de apelación por la cual se acogió mediante sentencia 114-2014 de fecha 25 de agosto del año 2014, la cual ordenó el decomiso a favor del Estado Dominicano sobre el Solar núm. 14, manzana núm. 979, del Distrito Catastral núm. 01, del municipio y provincia de Santiago;
- iii) Que, se han hecho tres solicitudes de transferencia al registro de títulos de Santiago, siendo calificadas de manera negativa, bajo el alegato de que el señor Raimundo Antonio Peña Martinez no posee derechos registrados a su favor;
- iv) Que, como puede bien constatarse esta dirección nacional, los requisitos para esta actuación, están debidamente tasados en la disposición DNRT-DT-2023-001, la cual dispone en su artículo 24, numeral 49, requisitos específicos, siendo el documento base, copia certificada de la decisión judicial que ordene el decomiso que describa el inmueble y el beneficiario;
- v) Que, conforme lo expresado, y como erróneamente lo entiende el registro de Santiago, la norma no exige, que el titular registral sea el imputado, sino que la decisión judicial que ordena establezca la descripción correcta del inmueble y los beneficiarios del decomiso, en este caso, el Estado Dominicano;
- vi) Que, como puede también constatar, mediante este proceso penal se pudo establecer la verdadera propiedad del inmueble en cuestión, por lo que entendemos que son cuestiones de fondo, por cuanto estamos en presencia de sentencia con carácter de la cosa irrevocablemente juzgada que ordena el decomiso, y;
- vii) Que, por todo lo expuesto, acoger como bueno y valido el presente recurso por ser justo y conforme al derecho, disponiendo la revocación o dejar sin efecto jurídico el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santiago, y, por vía de consecuencia, ordenar al registro de títulos de Santiago, transferir a favor del Estado Dominicano el derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, calificó negativamente la rogación original en atención a que: *“Reimundo Antonio Peña Martinez no posee derechos registrados sobre una porción de 366.54 metros cuadrados, del inmueble identificado como Solar 14, manzana 979, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el municipio y provincia Santiago, irregularidad que impide la aplicación de la normativa vigente”*.

CONSIDERANDO: Que, en atención a los argumentos expuestos por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, tras verificar la documentación depositada y los sistemas de gestión, establece la siguiente relación de hechos:

- i. Que, en fecha 12 de abril del año 1976, la señora Mabel Elisa Virella Rosa de Estrella adquirió, en virtud de Refundición y Subdivisión, el inmueble identificado como *“Solar Núm. 14, de la manzana Núm.979, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 32,077.53 metros*

cuadrados, ubicado en Santiago de los Caballeros", según consta en el libro núm. 202, folio núm. 136, hoja núm. 136;

ii. Que, en fecha 06 de junio del año 1979, la inmobiliaria Altos de Virella, S. A., adquiere en virtud de aporte en naturaleza otorgado por la señora Mabel Elisa Virella Rosa de Estrella, una porción de parcela de 32,077.53 metros cuadrados dentro del referido inmueble según consta en el libro núm. 233, folio núm. 68, hoja núm. 69;

iii. Que, en fecha 12 de marzo del año 1993, la sociedad Inversora Mabel Elisa, S. A., adquirió de Altos de Virella, S. A., mediante transferencia, una porción de parcela con una extensión superficial de 27,110.76 metros cuadrados dentro del ámbito de este solar, según consta en el libro núm. 486, folio núm. 145, hoja núm. 137;

iv. Que, en fecha 26 de junio del año 1995, el señor José Luis Peña Torres adquirió de Inversora Mabel Elisa, S. A., mediante transferencia por venta, una porción de parcela con una extensión superficial de 366.54 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 14, de la manzana núm. 979, del Distrito Catastral núm. 01, identificado con la matrícula núm. 3001244206", según consta en el libro núm. 542, folio núm. 126, hoja, núm. 122;

v. Que, posteriormente, en fecha 05 de diciembre del año 1996, la señora Lidia Antonia Paulino Matías adquirió dicho inmueble mediante transferencia por venta otorgado por el señor José Luis Peña Torres, según consta en el libro núm. 587, folio núm. 232, hoja núm. 2232.

CONSIDERADO: Que, en ocasión a la verificación de la documentación aportada, se observa que la Sentencia núm. 114-2014, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil catorce (2014), emitida por la Primera Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante la cual se pretende transferir en virtud de decomiso el inmueble identificado como una porción de parcela con una superficie de 366.54 metros cuadrados en el ámbito del Solar núm. 14, de la manzana núm. 979, del Distrito Catastral núm. 01, identificado con la matrícula núm. 3001244206, establece como imputados las personas siguientes: Ginaliz Quintero Flores, Pedro Julio Cárdenas, pedro de Jesús, Winder Bonilla, Clara Maritza Jaime Romero, Mónica Carolina Jaimes Romero, Cesar Baudilio Escalante Lizarazo, Werner Eyud Ruíz Bernal, Jhonatan Arenas Peña, Javier Carrillo, Diana Milena Alfonso, Jaime Alberto Delgado Muñoz, Diego María Guzman Arango y Lucas Leyva Ramírez.

CONSIDERANDO: Que, la citada sentencia instruye en el ordinal quinto, numeral 67 que se decomisa en favor del Estado dominicano el "solar núm. 14, manzana núm. 979, del Distrito Catastral núm. 01, del municipio de Santiago, con una extensión superficial de 366.54 metros cuadrados, amparado por el certificado de título número 69 (anotación núm. 23), inmueble propiedad del imputado Raimundo Antonio Peña Martínez"; sin embargo, en la referida anotación figura inscrito el derecho de propiedad a favor de Nelson Rafael Molina y Magali de los Santos Tineo de Molina.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de lo anterior y tras la revisión de los asientos registrales del citado inmueble, se ha evidenciado que el señor Raimundo Antonio Peña Martínez, no posee, ni ha poseído, derecho de propiedad registrado dentro de este.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios registrales rectores que establece la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario destaca el principio de legitimidad que establece: "*el derecho registrado*

existe y que pertenece a su titular”. A su vez, el Artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (resolución núm. 788-2022), consagra en cuanto al principio de legitimidad: “*el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos*”.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, con el presente expediente registral no es posible aplicar de manera adecuada el principio de especialidad, en cuanto a la correcta determinación del sujeto de derecho, ya que de quien se pretende transferir el derecho de propiedad registrado, no posee la titularidad del mismo, constituyendo un vicio de forma sustancial.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, 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*.”

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, y respecto a los alegatos de la parte recurrente, es oportuno apuntar que, si bien la disposición DNRT-DT-2023-001, sobre requisitos para actuaciones registrales, dispone como documento base para inscribir la actuación de Decomiso, el depósito de la copia certificada de la decisión judicial que lo ordena identificada con la descripción correcta del inmueble y los beneficiarios, resulta imperante establecer que el registro de todos los derechos reales inmobiliarios y la publicidad de los mismos se sustenta en el criterio de especialidad establecido en el texto legal antes citado, además del principio de legitimidad, el cual infiere que todas las actuaciones registrales que ingresan al registro de títulos y el derecho sobre el cual se procure una operación registral debe existir y estar vigente en los asientos del Registro de Títulos, sea en el libro diario o libros de títulos y registro complementario.

CONSIDERADO: Que, en ese mismo orden de ideas, y distinto a los planteamientos señalados por la parte recurrente, relativo a que la citada disposición DNRT-DT-2023-001, no exige que el titular registral sea el imputado, es importante puntualizar que, de conformidad con los artículos 54, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos, el registrador de títulos en el ejercicio de la calificación registral está facultado para “*examinar y comprobar la legitimidad, calidad, interés y capacidad legal de los otorgantes del acto o de los solicitantes*”; a su vez, el artículo 64, letra c, del Reglamento General de Registros de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), dispone que: “son irregularidades insubsanables, entre otras: c) *la falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata*” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, cónsono con lo antes señalado, es importante indicar que el Reglamento General de Registro de Títulos (resolución núm. 788-2022), artículo 36, literal b, punto 2), establece que: “*Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y los actos que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen, cancelen o extinguen derechos reales, cargas, gravámenes o afectaciones relacionadas con los inmuebles, deben consignar la identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones. (...) Cuando se trate de una porción de un inmueble soportada en Constancia Anotada, se debe identificar, además de la designación catastral y matrícula, su propietario y su extensión superficial*”.

CONSIDERANDO: Que, a su vez el artículo 19 del mencionado reglamento destaca que, el registro es constitutivo y convalidante. El derecho real, carga, gravamen, anotación o medida provisional sobre el inmueble, se constituye con la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo planteado y en virtud del **principio de legitimidad y el efecto convalidante y constitutivo** que genera la inscripción registral, se presume la veracidad, validez y exactitud del derecho de propiedad registrado, que refleja la situación jurídica real del inmueble.

CONSIDERADO: Que, el artículo 3, punto 38, de la resolución DNRT-DT-2023-001, de Requisitos para Actuaciones Registrales, define al propietario como: *“Persona física o jurídica que tiene un derecho de propiedad registrado, amparado en un certificado de título o constancia anotada”*.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior, se infiere que, ante las motivaciones del resultado de la calificación registral del expediente objeto de este recurso jerárquico, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, emitió un acto administrativo valorando adecuadamente la documentación presentada para comprobar que la documentación presentada esté completa y cumple con los requisitos de forma y de fondo establecidos para la actuación solicitada y aplicando los principios registrales y la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, 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 de Santiago de los Caballeros, 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 Santiago de los Caballeros, 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”, 54, 62, 63, 64 letra “c”, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), artículo 3, punto 38, y 24, punto 49, de la Resolución No. DNRT-DT-2023-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto de 2023;

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 la **Procuraduría General de la Republica Dominicana**, institución del Estado Dominicano, RNC núm. 4-01-00737-1, en contra del oficio Núm. O.R.263918, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 3642520736, emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el indicado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: 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/yga