



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00173

FECHA
15-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1397

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) 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 ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Harold Soto Boiguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1612742-4 y **Almerllis Sayonara Santos Lama**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1157040-4, con domicilio en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, con domicilio social y provincial establecido en la Oficina Soluciones & Cobros Gilc, S.R.L., ubicada en la avenida Abraham Lincoln, equina Paseo de los Locutores, Local Núm. 448, Cuarto Piso, Plaza La Francesa, sector Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana, representados por los Licdos. Richard Aquino Gutiérrez y Romny Oscar Vásquez del Rosario, dominicanos mayores de edad, solteros, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núm. 402-2532542-8 y 225-0074767-4, con domicilio social y principal establecido en la avenida Abraham Lincoln, esquina Paseo de Locutores, local núm. 448, Cuarto Piso, Plaza La Francesa, sector Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio Núm. O.R.268833, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642523913.

VISTO: El expediente registral Núm. 5642523913, inscrito en fecha treinta (30) del mes de julio del año veinticinco (2025), a las 03:39:31 p.m., contentivo de solicitud de caducidad, en virtud de la instancia de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), suscrito por el Lic. Richard Aquino Gutiérrez; con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial*”

de **252,168.40** metros cuadrados Parcela Núm. **2796**, del Distrito Catastral Núm. **07**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000168291**"; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No.2530/2025, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Andrés Antonio González López, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual los señores **Harold Soto Boiguez** y **Almerllis Sayonara Santos Lama**, en calidad de deudores del titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a: i) **Santiago Andrés Hamilton Coplin**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia; ii) y **Tomas Guillermo Avogadro**, representante de los señores **Shannon Robertson** y **Keyla Rosanne Lugo Herrera de Robertson**, compradores del inmueble conforme la transferencia por solicitada bajo el expediente Núm. **5642518331**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "*Porción de terreno con una extensión superficial de **252,168.40** metros cuadrados Parcela Núm. **2796**, del Distrito Catastral Núm. **07**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000168291***".

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.268833, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642523913; concerniente a la solicitud de caducidad, con relación al inmueble identificado como: "*Porción de terreno con una extensión superficial de **252,168.40** metros cuadrados Parcela Núm. **2796**, del Distrito Catastral Núm. **07**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000168291***", propiedad de los señores **María de los Ángeles Fermín Reyes de Tatis** y **Guillermo de Jesús Tatis Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 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, en ese sentido, es preciso indicar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el día ocho (08) del mes de agosto 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 trata¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) los señores **Harold Soto Boiguez** y **Almerillis Sayonara Santos Lama**, en calidad de deudores del titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia y parte recurrente de la acción que se pretende; ii) **Santiago Andrés Hamilton Coplin**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Santiago Andrés Hamilton Coplin**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, mediante acto de alguacil número. 2520/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Andrés Antonio González López, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; Sin embargo, dicha señora no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, 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 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 de Samaná, procura la inscripción de una solicitud de caducidad del expediente núm. 5642518331, relacionado al inmueble que nos ocupa; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio Núm. O.R.268833, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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*).

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, mediante el expediente Núm. 5642523913, fue solicita la caducidad del expediente Núm. 5642518331.
- ii) Que, el expediente Núm. 5642518331, inscrito el día 23 de enero del año 2025, a las 03:03:20 p.m., es contentivo de transferencia y le fue emitido un oficio de subsanación en fecha 05 de marzo del año 2025, el cual permaneció en espera de dicha subsanación hasta la fecha 14 de junio del año 2025, es decir por un periodo superior a 90 días
- iii) Que, bajo el expediente Núm. 5642522350, de fecha 11 de junio del año 2025, fueron solicitadas las actuaciones combinadas de caducidad del expediente Núm. 5642518331 e inscripción de hipoteca judicial definitiva;
- iv) Que, fue emitido un oficio bajo el expediente Núm. 5642522350, sin embargo, al tratar de retirar el mismo por ante el Registro de Títulos, fue informado que es un oficio administrativo y que no puede ser entregado hasta que se subsane definitivamente el expediente núm. 5642518331;
- v) Que, el artículo 61 del Reglamento de Registro de Títulos establece que la caducidad se produce de pleno derecho si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido;
- vi) Que, es criterio del Registro de Títulos que la caducidad de las actuaciones registrales es una facultad que tiene el Registro de Títulos de forma administrativa, contrario a lo establecido en las deposiciones legales, que indican que la misma se produce de pleno derecho, lo que se traduce a que el resultado jurídico se produce por disposición expresa de una moral legal, independiente de la voluntad de los individuos, partes interesadas o de la administración, sin ser necesario el requerimiento de cumplir con formalidades previas;
- vii) Que, el plazo de caducidad no puede ser interrumpido ni suspendido por acto cualquiera, este plazo es fatal, y el simple transcurso del tiempo hace que opere del pleno derecho;
- Viii) Que, por tales motivos en cuanto a la forma, se solicita que se declare como regular y valido en cuanto a la forma el recurso jerárquico y en cuanto al fondo que se ordene al Registro de Títulos de Samaná a declarar la caducidad del expediente Núm. 5642518331, en virtud del artículo 61 del Reglamento de General de Registro de Títulos.

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:

- a) Que, mediante el expediente Núm. 5642518331, inscrito el día 23 de enero del año 2025, a las 03:03:20 p.m., se procura la transferencia por venta de una *“Porción de terreno con una extensión superficial de 252,168.40 metros cuadrados Parcela Núm. 2796, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000168291”*, por parte del señor **Santiago Andrés Hamilton Coplin**, en favor de

los señores **Shannon Robertson** y **Keyla Rossane Lugo Herrera de Robertson**, actuación a la cual le fue emitido un oficio de subsanación, en fecha 05 de marzo del año 2025.

- b) Que, bajo el expediente 5642522350, inscrito el día 11 de junio del año 2025, a las 12:55:09 p.m., fue solicitado la caducidad del expediente Núm. 5642518331, además de la inscripción de una hipoteca judicial definitiva a favor de los señores **Harold Soto Boiguez** y **Almerillis Sayonara Santos Lama**, respondiendo el Registro de Títulos con un oficio de fecha 30 de junio del año 2025, mediante el cual se indica que se remite dicho expediente *"a la fase de subsanación, hasta tanto sea ejecutado el expediente Núm. 5642518331, y llevadas a cabo la subsanaciones mencionadas en el cuerpo del presente oficio."*
- c) Que, en fecha 13 de junio del año 2025, bajo el expediente Núm. 5642518331, fueron depositados los documentos destinados a la subsanación del oficio emitido en fecha 05 de marzo del mismo año; no obstante, en fecha 30 de junio de 2025, fue emitido un nuevo oficio de subsanación. En atención a este último requerimiento, la parte interesada depositó, en fecha 14 de julio de 2025, una instancia mediante la cual solicitó prórroga para dar cumplimiento a lo requerido por el Registro de Títulos, solicitud que fue acogida mediante oficio de fecha 17 de julio del año 2025.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Samaná, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, en atención a que, *"(...) el Registro de Títulos ha actuado en base al principio de prioridad, establecidos en los artículos 28 al 30 párrafo inclusive de la Resolución Núm. 788-2022, del Reglamento General del Registro de Títulos, puesto que no ha transcurrido el plazo no mayor de 30 días calendarios desde la emisión del último oficio, para proceder con la caducidad del expediente Núm. 5642518331 "*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, y con relación a la caducidad de las actuaciones registrales, el artículo 61 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) indica que: *"Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite"* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el término de *"pleno derecho"* indica que un determinado resultado jurídico se produce por disposición expresa de una norma legal, independientemente de la voluntad de los individuos o las partes interesadas.

CONSIDERANDO: Que, con relación a lo planteado, es posible establecer que para que la caducidad de una inscripción de una actuación pueda surtir sus efectos ante el Registro de Títulos, se requiere que el registrador de títulos la pronuncie, debiéndose calificar la sanción por el incumplimiento de la subsanación dentro del plazo concedido por la norma; en efecto, si bien opera de pleno, lo cierto es que, la técnica registral vigente implica que la misma sea formalmente declarada.

CONSIDERANDO: Que, tal como indica la parte recurrente, el Registrador de Títulos en el ejercicio de la función calificadora conferida por la normativa vigente, puede declarar la caducidad a expedientes registrales que han excedido el plazo concedido para la subsanación de las irregularidades detectadas en los documentos depositados ante el órgano registral. Esto, a los fines de dar cumplimiento con el mandato expreso contenido en el aludido artículo 61 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, es importante esclarecer que, si bien, la normativa indica un plazo de treinta (30) días calendarios para subsanar las irregularidades contenidas en los documentos depositados ante las oficinas de Registros de Títulos a pena de caducidad; lo cierto es que, en la práctica registral actual, y dado el criterio de oportunidad adoptado y generado como costumbre, los expedientes se mantienen en el archivo activo del Registro de Títulos durante un plazo mayor al reglamentado, conforme se evidencia en el caso de la especie, permitiendo esto, que las partes interesadas puedan subsanar las irregularidades en un tiempo mayor al que establecía la normativa.

CONSIDERANDO: Que, en relación con el escenario que nos ocupa, es preciso hacer constar que, el Principio de Confianza Legítima, establecido en el artículo núm. 3, numeral 15, dispone, entre otros, que: **“En cuya virtud la actuación administrativa *será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia Administración en el pasado*”**. (Énfasis y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a pesar de que la solicitud de caducidad presentada en fecha 11 de junio del año 2025 se realizó una vez vencido el plazo originalmente otorgado a la parte interesada, y al momento de su depósito ante el Registro de Títulos aún no se había subsanado el oficio emitido bajo el expediente registral núm. 5642518331; la realidad es que, en fecha 13 de junio del mismo año, se efectuó la subsanación correspondiente, sin que el registrador de títulos hubiese emitido un oficio declarando la caducidad. En consecuencia, se emitió un nuevo oficio de subsanación, lo que implicó la reanudación del plazo para corregir las irregularidades subsanables, dicho plazo contado a partir de la fecha de emisión del referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, resulta oportuno precisar que la inscripción del expediente núm. 5642518331 corresponde al 23 de enero del año 2025, es decir, anterior a la inscripción de las solicitudes de caducidad instrumentadas bajo los expedientes núm. 5642522350 y núm. 5642523913, que constituyen el objeto del presente recurso; y al no haber una calificación negativa sobre aquel, se mantiene vigente la prioridad de su inscripción. Dicha prioridad, que encuentra fundamento en el principio registral del mismo nombre, el cual consagra preferencia de las inscripciones o anotaciones conforme a la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen con posterioridad.

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, al momento de ser calificadas las solicitudes de caducidad presentadas por la parte recurrente, los plazos otorgados para la subsanación de

los oficios emitidos bajo el expediente núm. 5642518331 aún se encontraban abiertos; en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná.

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 Samaná 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 los señores **Harold Soto Boiguez**, y **Almerllis Sayonara Santos Lama**, contra el oficio Núm. O.R.268833, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642523913; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, 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