

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00176

FECHA
18-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1474

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) 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 veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Robert Wilson Rodríguez Vásquez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 031-0460210-1, soltero, con estudio profesional abierto en la Avenida República Argentina, Apto. B-1, 1er nivel, Res. Argelyn, Urbanización La Española, Santiago, Tel: 829-575-2737.

En contra del oficio núm. O.R.259529, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Moca; relativo al expediente registral núm. 1632520302; y el oficio Núm. O.R.268978, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Moca; relativo al expediente registral núm. 1632522089.

VISTO: El expediente registral Núm. 1632519421, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:37:46 p. m., contentivo de solicitud de Regularización Parcelaria, en virtud del Oficio de aprobación núm. 6622024175416 de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), 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 212.80 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 6, del Distrito Catastral núm. 16, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat, identificada con la matrícula Núm. 1100018638”*, resultado el inmueble identificado como: *“Parcela 314781478473, con una extensión superficial de 165.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Jamao al Norte, provincia Espaillat, identificado con la matrícula*

Núm. **3001354905**”, actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos de Moca, resultando los siguientes asientos registrales:

a) No. 338779137. Cierre del Registro Complementario por Regularización Parcelaria, según consta en el documento No. 6622024175416, de fecha 13/mar/2025, Oficio de aprobación emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 0435, folio Núm. 132, en fecha 18 de marzo de 2025 a las 10:37:46 a. m.;

b) No. 338779136. Derecho de propiedad, a favor de **Antonio Silverio Flete**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No.054-0101800-6, soltero. El derecho tiene su origen en Regularización Parcelaria, según consta en el documento No. 6622024175416, de fecha 13/mar/2025, Oficio de aprobación emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 0435, folio Núm. 133, en fecha 18 de marzo de 2025 a las 10:37:46 a. m., y;

c) No. 338781015. Mejora, a favor de El Propietario del Inmueble. El derecho tiene su origen en el documento No. 6622024175416, de fecha 13/mar/2025, Oficio de aprobación emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 0435, folio Núm. 133, en fecha 18 de marzo de 2025 a las 10:37:46 a. m.

VISTO: El expediente registral Núm. 1632520302, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:30:12 p. m., contentivo de solicitud de Emisión de Constancia Anotada, en virtud del Formulario de corrección de error material de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Moca; con relación al expediente registral núm. 1632519421 y el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 212.80 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 6, del Distrito Catastral núm. 16, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat, identificada con la matrícula Núm. 1100018638”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Moca, a través del oficio núm. O.R.259529, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 1632522089, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:45:39 a. m., contentivo de solicitud de Corrección de error material, en virtud del Oficio de aprobación núm. 6622024175416 de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), 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 212.80 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 6, del Distrito Catastral núm. 16, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat, identificada con la matrícula Núm. 1100018638”*, resultado por Regularización Parcelaria el inmueble identificado como: *“Parcela 314781478473, con una extensión superficial de 165.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Jamao al Norte, provincia Espaillat, identificado con la matrícula Núm. 3001354905”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Moca, a través del oficio núm. O.R.268978, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de **212.80** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 6, del Distrito Catastral núm. 16, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat, identificada con la matrícula Núm. 1100018638”*; y, **2)** *“Parcela **314781478473**, con una extensión superficial de **165.46** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Jamao al Norte, provincia Espaillat, identificado con la matrícula Núm. **3001354905**”*.

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 de los oficios de rechazo núm. O.R.259529, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Moca; relativo al expediente registral Núm. 1632520302; concerniente a la solicitud de Emisión de Constancia Anotada de resto, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **212.80** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 6, del Distrito Catastral núm. 16, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat, identificada con la matrícula Núm. 1100018638”*; y oficio núm. O.R.268978, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Moca; relativo al expediente registral Núm. 1632522089; concerniente a la solicitud de Corrección de error material, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **212.80** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 6, del Distrito Catastral núm. 16, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat, identificada con la matrícula Núm. 1100018638”*, resultado por Regularización Parcelaria el inmueble identificado como: *“Parcela **314781478473**, con una extensión superficial de **165.46** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Jamao al Norte, provincia Espaillat, identificado con la matrícula Núm. **3001354905**”*, propiedad del señor **Antonio Silverio Flete**.

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 siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Robert Wilson Rodríguez Vásquez, cédula de identidad y electoral núm. 031-0460210-1, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de agosto 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, entre los requisitos para la interposición del recurso jerárquico el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) dispone que, debe especificarse en la instancia del recurso el acto que se impugna e identificar el expediente y su fecha.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, es prudente hacer constar que, la interposición de este recurso se efectuó en contra de varios actos administrativos emitidos en diferentes expedientes registrales.

CONSIDERANDO: Que, todo expediente de Registro de Títulos se identifica con un número único según la metodología que determine el Poder Judicial y se conforma de la documentación que fue aportada al momento de su ingreso en el libro diario y, además, de los documentos aceptados por el órgano registral con posterioridad. En ese sentido, genera los efectos en el proceso registral desde que se apertura con la rogación de las partes interesadas, iniciando la prioridad del trámite registral frente a otros relativos al mismo objeto en el libro diario del Registro de Títulos y habilitándosele una nomenclatura. Por consiguiente, su inscripción se mantiene activa hasta que se emite el resultado definitivo de la calificación registral.

CONSIDERANDO: Que, ante lo expuesto, luego de emitido el acto administrativo de un expediente registral y una vez transcurrido el plazo para el ejercicio del recurso, se cancela la fecha de inscripción en el libro diario. En ese tenor, esta Dirección Nacional considera que, el ordenamiento jurídico fundamenta la valoración de un recurso administrativo a un único expediente registral, en atención de los efectos que genera su asentamiento el mismo en el libro diario se efectúa de manera independiente y particular a un único caso. Al respecto, entre estos efectos destaca que, durante la interposición y deliberación de una acción recursiva, la fecha y hora de inscripción de un expediente se mantiene para asegurar la prioridad que se le otorga al momento de inscribir la solicitud sobre inmuebles involucrados en el expediente y la integridad de las actuaciones que lo conforma.

CONSIDERANDO: Que, el principio de prioridad contenido en el artículo 28 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), consiste en que, respecto a las inscripciones y anotaciones ante el Registro Inmobiliario: *“la prioridad se rige por la fecha, hora, minuto y segundos de ingreso del expediente al Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional considera inadmisibles la interposición de un recurso jerárquico sobre dos expedientes registrales distintos, por lo que, se procederá a declarar la misma; tal y como 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 Moca 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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

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

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/saub