

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00180

FECHA
23-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1489

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) 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 veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Homero Paniagua Valenzuela** y la entidad causahabiente **Corporación de Televisión y Microonda Rafa, S.A. (Telemicro)**, quienes tienen como abogado apoderado al **Lcdo. Carlos Alberto Ramirez Caraballo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0486340-2, con su estudio profesional en la calle Mustafá Kemal Atartuk, esquina Dr. Luis Scheker, del sector Ensanche Naco, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. O.R.263721, de fecha a veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Juan, relativo al expediente registral núm. 3212508453.

VISTO: El expediente registral núm. 3212508453, inscrito en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025) a las 12:38:51 p.m., contentivo de solicitud de cancelación de litis sobre derechos registrados, en virtud de la instancia de fecha 09 del mes de julio del año dos mil veinticinco 2025, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 1494/2025 de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, alguacil ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contenciosa, Tributaria y Administrativa de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **Simón Omar Valenzuela De Los Santos y José A. Monte De Oca**, en calidad de titulares registral de la litis que se pretende cancelar en la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 1,226.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 70-B-1-H, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan; identificada con la matrícula núm. 2000003959”*.

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.263721, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Juan, relativo al expediente registral núm. 3212508453; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de cancelación de litis sobre derechos registrados, en relación con el inmueble identificado como: *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 1,226.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 70-B-1-H, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan; identificada con la matrícula núm. 2000003959”*.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *“Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”*.

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 veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) 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 trata.¹

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, 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) el señor **Homero Paniagua Valenzuela**, en calidad de parte recurrente y titular registral del derecho de propiedad del inmueble de la referencia; y ii) **Simón Omar Valenzuela De Los Santos** y **José A. Monte De Oca**, en calidad de titular registral de la litis sobre derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Simón Omar Valenzuela De Los Santos** y **José A. Monte De Oca**, en calidad de titular registral de la litis sobre derechos registrados, a través del citado acto de alguacil Núm. 1494/2025 de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintisiete (27) de agosto del año dos mil

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).

veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte 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 San Juan, procura la cancelación de una litis sobre derechos registrados, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de San Juan, rechazó la rogación original, a través del Oficio núm. O.R.263721, de fecha veintiuno (21) días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), fundamentándose en el hecho de que, es competencia de los Tribunales de Jurisdicción Inmobiliarios, ordenar la inscripciones y las cancelaciones de anotaciones una vez apoderados, conforme el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos; **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i)** Que, en fecha nueve 09 del mes de abril del año dos mil trece (2013), fue inscrita una litis sobre derechos registrados, a favor de los señores **Simón Omar Valenzuela De Los Santos y José A. Monte De Oca**.
- ii)** Que, dentro de los inmuebles afectados con la litis sobre derechos registrados, se encontraba la Parcela **70-B**, del distrito catastral Núm.02, la cual fue cancelada por deslinde, resultando de dicha operación la Parcela **70-B-1-H**, del distrito catastral Núm.02.
- iii)** Que, en relación a la litis sobre la cual se fundamenta la presente solicitud, fue emitida la Sentencia Núm.**0322201400007**, de fecha 09 de enero del 2014, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original de San Juan, mediante la cual se declaró inadmisibile la acción y se ordenó comunicar la referida Sentencia al Registro de Títulos de San Juan.
- iv)** Que, en contra de dicha Sentencia se interpuso un recurso de apelación, apoderando al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, no obstante, los recurrentes desistieron formalmente del mismo.
- v)** Que, la Decisión que se indicó anteriormente, adquirió la facultada de la cosa irrevocablemente juzgada, por lo que se impone la cancelación o levantamiento de la inscripción;
- vi)** Que, en virtud del principio de rogación, la función calificadoradora tiene la facultad de realizar la cancelación del asiento de litis, y más aún cuando el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central acogió un desistimiento;
- vii)** Que, por todo lo anteriormente expuesto, se acoja como bueno y válido, en cuanto al fondo y la forma el presente recurso jerárquico, por haberse efectuado conforme al derecho y dentro del plazo y se ordene la cancelación del asiento Núm.2000011286, sobre litis sobre derechos registrados que había sido inscrito en favor de Simón Omar Valenzuela De Los Santos y José A. Montes De Oca Moreno.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Juan, mediante O.R. 263721, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“(...) es competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria Ordenar la Inscripción y las cancelaciones de anotaciones una vez apoderada, conforme el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos.”*

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente depositó ante el Registro de Títulos, la Sentencia núm. 03222014000007, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan, a los fines de que se efectúe la cancelación de una litis sobre derechos registrados a favor de los señores *Dr. Simón Omar Valenzuela de los Santos, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral No. 001-0034678-2* y *José A. Montes de Oca, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad No. 012-0005947-3*, asentada en el registro complementario del inmueble identificado como “*una porción de terreno con una extensión superficial de 1,226.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 70-B-1-H, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio de San Juan de la Maguana, provincia San Juan; identificada con la matrícula núm. 2000003959*”.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 132 párrafo I del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*) establece que: “El juez o tribunal una vez decidido el litigio, comunica al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al proceso, ordenando la cancelación del asiento de litis sobre derechos registrados” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), en su artículo 26 sobre el principio de rogación establece que: “Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada, con calidad para realizar dicha solicitud o por disposición de Juez o tribunal competente” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 139, dispone que, “*para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo puede anotar o cancelar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el Juez o tribunal apoderado de la litis lo ordene en forma expresa y escrita al Registro de Títulos*”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los preceptos legales antes citados, se desprende que las decisiones emanadas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, son remitidas al Registro de Títulos correspondiente para su ejecución, sin embargo, la parte interesada realizó la inscripción de la Sentencia Núm. 03222014000007, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de San Juan, lo cual corresponde ser tramitado por el tribunal competente por haber estado apoderado del litigio.

CONSIDERANDO: Que, luego de verificar nuestros sistemas de investigación, se ha podido constatar que no figura inscrito en el Registro de Títulos de San Juan, ningún expediente contentivo de cancelación de litis sobre derechos registrados, en virtud de la sentencia supra indicada, cuya remisión haya sido realizada por el Tribunal competente.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que la Sentencia núm. 03222014000007, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), fue depositada por la parte recurrente por ante el Registro de Títulos de San Juan, contrario a lo establecido por el referido artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*) y el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de San Juan; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de San Juan, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*).

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 el señor **Homero Paniagua Valenzuela**, en contra del oficio Núm. O.R.263721, de fecha a veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Juan, relativo al expediente registral núm. 3212508453, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Juan, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Juan, 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