

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00188

FECHA
30-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1215

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Cristian Suriel Lamar**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0002586-0, domiciliado y residente en Constanza, provincia La Vega, República Dominicana, debidamente representando por el Lic. Juan Emilio Batista Rosario, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 053-0003612-5. Teléfono: 829-512-0023. Email: juanemiliobr2005@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R.269403, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072512602.

VISTO: El expediente registral Núm. 2072508482, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año veinticinco (2025), a las 09:03:17 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de regularización parcelaria, y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Oficio de aprobación Núm. 6622024180002, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; b) Acto de venta de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), legalizado por la Dra. Odilis Del Rosario Holguín García, notario público de los del número del municipio de Constanza, con matrícula núm. 6268; c) Acto de venta de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por la Licda. Yacaly Gutiérrez Caba, notario público de los del número del municipio de Constanza, con matrícula núm. 7543; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.257897 de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 2072512602, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:019:45 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de instancia de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.2098/2025, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Cristian González, alguacil de estrados del Tribunal de Primera Instancia de Constanza, mediante el cual el señor **Cristian Suriel Lamar**, notifica le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a: i) **Generoso Suriel Lamar**; en calidad de comprador; ii) **Noemi Mercedes Penzo Pichardo**, en calidad de compradora; iii) **Supliveg, S.R.L.**, en calidad de beneficiaria de la anotación preventiva que pesa sobre el inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 7,986.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 779, del Distrito Nacional núm. 02, ubicada en el municipio de Constancia, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000154640*”.

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 de rechazo Núm. O.R. 269403, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072512602; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de concerniente a la solicitud de inscripción de regularización parcelaria y transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 7,986.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 779, del Distrito Nacional núm. 02, ubicada en el municipio de Constancia, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000154640*”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación depositada con ocasión del presente recurso jerárquico, se ha podido constatar lo siguiente:

- a) Que, la rogación inicial presentada ante la Oficina del Registro de Títulos de La Vega tenía por objeto la inscripción de una regularización parcelaria, subdivisión y transferencia por venta, conforme al expediente registral núm. 2072508482, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año veinticinco (2025), a las 09:03:17 a.m., respecto del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 7,986.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 779, del Distrito Nacional núm. 02, ubicada en el municipio de Constancia, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000154640*”;
- b) Que, dicha rogación fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos, mediante el oficio núm. O.R.257897 de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025);

- c) Que, la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración contra el referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por falta de notificación al propietario del inmueble, en virtud del oficio núm. O.R.257897 de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), y;
- d) Que, en consecuencia, la presente acción recursiva ha sido interpuesta en contra del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, es importante 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, 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 doce (12) del mes de agosto 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 veintiocho (28) 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, 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Generoso Suriel Lamar**; en calidad de comprador; ii) **Noemi Mercedes Penzo Pichardo**, en calidad de compradora; iii) **Supliveg, S.R.L.**, en calidad de beneficiaria de la anotación preventiva que pesa sobre el inmueble en cuestión; iv) **Cristian Suriel Lamar**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión y parte recurrente en la presente acción en jerarquía.

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 (Res. Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a: i) **Generoso Suriel Lamar**; en calidad de comprador; ii) **Noemi Mercedes Penzo Pichardo**, en calidad de compradora; iii) **Supliveg, S.R.L.**, en calidad de beneficiaria de la anotación preventiva que pesa sobre el inmueble en cuestión, mediante el acto de alguacil No.2098/2025, de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Cristian González, alguacil de estrados del Tribunal de Primera Instancia de Constanza, en fecha veintinueve (29) de agosto del año dos mil 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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, conforme a la normativa procesal que rige esta materia, y en lo que respecta a la solicitud de reconsideración, el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *“cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud está condicionada a su notificación, mediante acto de alguacil, a las partes involucradas”*.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que: a) figuran como partes involucradas: i) **Generoso Suriel Lamar**; en calidad de comprador; ii) **Noemi Mercedes Penzo Pichardo**, en calidad de compradora; iii) **Supliveg, S.R.L.**, en calidad de beneficiaria de la anotación preventiva que pesa sobre el inmueble en cuestión; iv) **Cristian Suriel Lamar**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión y parte recurrente en la presente acción en jerarquía; b) en el expediente núm. 2072512602, fue depositado el acto de alguacil núm. 1854/2025, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Cristian González, alguacil de estrados del Tribunal de Primera Instancia de Constanza, mediante el cual el señor **Cristian Suriel Lamar**, le notifica la interposición de la reconsideración a: i) **Generoso Suriel Lamar**; ii) **Noemi Mercedes Penzo Pichardo**, y; iii) **Supliveg, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de La Vega, las partes cumplieron con el requisito del depósito del acto de notificación para ejercer la acción en reconsideración según la legislación aplicable.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones contenidos en el escrito de interposición, la parte recurrente expone, en síntesis, lo siguiente:

- i) Que, el Registro de Títulos de La Vega rechazó la rogación original de regularización parcelaria y subdivisión, por la existencia de una anotación preventiva inscrita a favor de Supliveg, S.R.L.;
- ii) Que, en respuesta fue interpuesta una acción en reconsideración la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación al propietario del inmueble;

- iii) Que, contrario a lo expresado por el registro de títulos, sí se había sido depositado para el conocimiento de la acción el acto de alguacil núm. 1854/2025, de fecha 29 de julio del año 2025, con el cual se notifica a Generoso Suriel Lamar, Noemí Mercedes Penzo Pichado y Supliveg, S.R.L., a requerimiento del señor Cristian Suriel Lamar, quién es el propietario, vendedor y parte recurrente, y;
- iv) Que, por los motivos antes expuestos, se solicita acoger el presente recurso jerárquico en cuanto a la forma y el fondo, y consecuentemente se ordene la ejecución de las actuaciones registrales correspondientes al expediente núm. 2072508482.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos de La Vega, consideró que la actuación registral sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que: *“...figura inscrita una anotación preventiva en virtud del acto de alguacil núm. 241-2025, de fecha 10 de febrero del año 2025, contentivo de Oposición a Traspaso, instrumentado por Saul Severino Santos, Alguacil Ordinario del Juzgado de la Instrucción de la Primera Circunscripción de La Vega, en el cual se advierte un incumplimiento contractual”*.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, y luego de realizar el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como de la investigación en los sistemas de ejecución, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que, mediante el oficio de aprobación núm. 6622024180002, de fecha veinte (20) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, fueron aprobados los trabajos técnicos de regularización parcelaria y subdivisión realizados sobre la *Porción de terreno con una extensión superficial de 7,986.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 779, del Distrito Nacional núm. 02, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula Núm. 3000154640*, propiedad del señor **Cristian Suriel Lamar**.

CONSIDERANDO: Que, efectivamente, tal como fue expresado por el Registro de Títulos de La Vega en su oficio de rechazo, al momento de la calificación de la actuación registral se encontraba vigente en el registro complementario del inmueble objeto de la actuación, una anotación preventiva a favor de Supliveg, S.R.L., titular del RNC núm. 1-32-10663-6, lo que motivó al rechazo de la actuación, estableciéndose en el cuerpo del oficio lo dispuesto en el artículo 8, párrafo III, del Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde (*Resolución núm. 790-2022*), que establece que: *"a partir de la solicitud de autorización hasta la remisión del trabajo al Registro de Títulos, el Director Regional de Mensuras Catastrales recibirá cualquier objeción que se presente. La presentación de objeciones, divergencias u oposiciones de cualquier tipo da lugar al rechazo del trabajo técnico, mediante oficio debidamente motivado."*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante aclarar que dicho artículo se refiere a la función calificadora del Director Regional de Mensuras Catastrales, por lo que, también resulta pertinente traer a colación, lo dispuesto en el artículo 9, del mismo reglamento, el cual regula la función calificadora del registrador de títulos frente a los trabajos técnicos de regularización parcelaria y el deslinde, el cual en su párrafo I, establece que: *"el Registro de Títulos debe verificar el cumplimiento con los requisitos establecidos en el presente reglamento a fin de que no se afecten derechos de terceros"*, mientras que, el párrafo II estipula que, *en caso de no validarse o presentarse alguna objeción o situación que impida su registro, la transacción se rechazará y se informa a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales a fin de que cancele la aprobación de dichos trabajos de mensura.*

CONSIDERANDO: Que, ese mismo orden, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos verificó que, en la acción en reconsideración, fue solicitada la cancelación de la anotación preventiva que motivó el rechazo, mediante el depósito de un acto bajo firma privada de fecha 25 de abril de 2025, suscrito por **Supliveg, S.R.L.** y legalizado por la Dra. Odilis del Rosario Holguín García, a los fines de que el mismo sea valorado en conjunto con la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, el depósito de ese nuevo documento durante el ejercicio de los recursos administrativos deviene una modificación de la rogación original. En ese sentido, el aporte del acto de cancelación previamente descrito varía la rogación original respecto de la solicitud de regularización parcelaria, subdivisión y transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, es preciso citar lo que establece el artículo 168 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo destacar que, al momento de la inscripción del expediente núm. 2072508482, en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año veinticinco (2025), a las 09:03:17 a.m., la anotación preventiva a favor de **Supliveg, S.R.L.**, se encontraba vigente, siendo verificado por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos que, en la actualidad, dicha anotación permanece vigente.

CONSIDERANDO: Que, conforme a las consideraciones previamente expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos dispone el rechazo íntegro del presente Recurso Jerárquico, en virtud de que, al momento de la inscripción de los trabajos técnicos de regularización parcelaria y subdivisión, se encontraba vigente en el registro complementario del inmueble objeto de la rogación una anotación preventiva. Tal circunstancia conlleva la cancelación de los trabajos técnicos, conforme a lo establecido en el Reglamento para la Regularización Parcelaria y el Deslinde, confirmando así la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, conforme se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, habiendo concluido el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de La Vega la cancelación del asiento registral correspondiente a 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 **Cristian Suriel Lamar**, en contra el oficio Núm. O.R.269403, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072512602; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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