



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00055**

FECHA  
**13-04-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-0603**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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 director nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; 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 marzo del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Dulce Anabella Guzmán Rodríguez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0557459-4, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Iván Pérezmella Irizarry y Yailyn Fernández de los Santos**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1794342-3 y 402-2106405-4, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la calle José López, No. 13, Sector Los Prados, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos No.: 809-867-8412 y 809-416-7377, correos electrónicos: [iperezmella@hotmail.com](mailto:iperezmella@hotmail.com) y [legal.fernandez01@outlook.com](mailto:legal.fernandez01@outlook.com).

En contra del oficio No. ORH-00000085349, de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082023049464.

VISTO: El expediente registral No. 9082023049464, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 07:51:50 a.m., contentivo de solicitud de certificación de Derechos de Propiedad Vigentes respecto al inmueble identificado como: “Parcela No. **94-C-8**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en el Distrito Nacional”; el cual fue rechazado, culminando con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **94-C-8**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en el Distrito Nacional”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000085349, de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la solicitud de emisión de Certificación de Derecho de Propiedad Vigente, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **94-C-8**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en el Distrito Nacional”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de los sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en segundo término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado, en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia.<sup>1</sup>

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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa 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 Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la actuación solicitada, bajo el argumento de que el inmueble identificado como: “Parcela No. **94-C-8**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicado en el Distrito Nacional”, es considerado un inmueble complejo; **ii)** que, la complejidad o no de una parcela no puede ser razón para el rechazo, en virtud de que el Registro de Títulos es el órgano competente para emitir esta solicitud, y; **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene a la indicada oficina registral, la emisión de la certificación de Derechos de Propiedad Vigentes.

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, el inmueble identificado como: “Parcela No. 94-C-8, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el Distrito Nacional”, consta de diez (10) o más constancias anotadas registradas y vigentes, por lo que, al tenor de la Resolución No. 3461-2010 Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles Complejos, este inmueble es considerado un inmueble complejo.

CONSIDERANDO: Que, se verifica que el sustento del rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo se fundamentó en la Resolución No. 3461-2010 Reglamento para la Actualización Parcelaria y Registral de Inmuebles Complejos, normativa que fue derogada por la Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo establecido en el artículo 217, párrafo III, de la Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, respecto a la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes: “La Dirección Nacional de Registro de Títulos regula la expedición de la misma, pudiendo identificar aquellas parcelas sobre las cuales, por su complejidad, no se puede expedir la Certificación” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo expuesto anteriormente, es importante destacar que, conforme a nuestros originales, el inmueble identificado como: “Parcela No. 94-C-8, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el Distrito Nacional” posee una extensión superficial de doce mil quinientos ochenta (12,580) metros cuadrados y al preciso momento, veintidós (22) derechos de propiedad vigentes, por lo que no existe complejidad para la emisión de la Certificación de Derecho de Propiedad Vigente.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, además, el artículo 3 numeral 8 de la Ley No. 107-13 sobre sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa**, contempla que: “(…) la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y acoge la rogación original; 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 Santo Domingo 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”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 217, párrafo III, de la Resolución No.2454-2018, de fecha 19 de julio de 2018, que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales; y artículo 3, numeral 6 y 8 y 54 de la Ley No. 107-13, de 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: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Dulce Anabella Guzmán Rodríguez**, en contra del oficio No. ORH-00000085349, de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 9082023049464; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar la emisión de la Certificación de Derechos de Propiedad Vigentes respecto al inmueble identificado como: “*Parcela No. 94-C-8, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en el Distrito Nacional*”, conforme solicitud de la señora **Dulce Anabella Guzmán Rodríguez**.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/rmmp