



## REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2024-00144**

FECHA

**19-09-2024**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2024-2062**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Barbara Milagro Díaz Díaz de Medina**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0080414-1, domiciliada y residente en la casa Núm. 31 de la calle Ant. García Vásquez, urbanización Villa Estela, del municipio de Moca, provincia Espaillat, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. María de los Ángeles Reinoso Burgos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 095-0021526-5, con estudio profesional abierto en el apartamento Núm. 301, de la tercera planta, edificio Plaza Megatone, ubicado en la autopista Ramón Cáceres, esquina Zenón Arroyo, municipio de Moca, provincia Espaillat. Teléfono: 809-577-6565, correo: mariareinosomr@gmail.com.

En contra del oficio núm. O.R. 229597, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072425738.

VISTO: El expediente registral Núm. 2072003255, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), a las 07:55:23 a.m., contentivo de inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: a) oficio de aprobación Núm. 6622019125427, de fecha 04

del mes de marzo del año 2020, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; b) acto bajo firma privada, de fecha 15 del mes de octubre del año 2012, suscrito entre los señores **José Antonio Espinal Peña** y **Norys Antonia Fernández Ederman**, en calidad de vendedores, la señora **Barbara Milagros Dáz Díaz de Medina**, en calidad compradora, legalizadas las firmas por el Lcdo. José Rogelio Estrella Rivas, notario público de los del número del municipio de Moca, con matrícula Núm. 4994, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 518.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 50, del Distrito Catastral Núm. 125, ubicado en la provincia de La Vega; identificado con la matrícula Núm. 0300032126”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio Núm. O.R. 137477, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 2072425738, inscrito en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:39:29 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado oficio Núm. O.R. 137477, 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 marcado con el núm. 1030/2024, de fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Narciso Antonio Fernández, alguacil de ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala 2, del Distrito Judicial de La Vega, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **José Antonio Espinal Peña** y **Norys Antonia Fernández Ederman**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 518.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 50, del Distrito Catastral Núm. 125, ubicado en la provincia de La Vega; identificado con la matrícula Núm. 0300032126”*.

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 Núm. O.R. 229597, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072425738; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 518.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 50, del Distrito Catastral Núm. 125, ubicado en la provincia de La Vega; identificado con la matrícula Núm. 0300032126”*, propiedad de los señores **José Antonio Espinal Peña** y **Norys Antonia Fernández Ederman**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)<sup>1</sup>. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos en fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), y el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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***” (Subrayado y resaltado nuestro).

---

<sup>1</sup> Sentencia núm. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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” (Subrayado y resaltado nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo antes expuesto y 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 diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024) y la parte recurrente interpuso esta acción recursiva en fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>2</sup>.

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) los señores **José Antonio Espinal Peña** y **Norys Antonia Fernández Ederman**, en calidad de titulares registrales y vendedores; ii) la señora **Barbara Milagro Díaz Díaz de Medina**, en calidad de compradora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **José Antonio Espinal Peña** y **Norys Antonia Fernández Ederman**, en calidad de titulares registrales de inmueble de referencia, mediante el citado acto de alguacil Núm. 1030/2024, depositado ante esta dirección nacional en fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), 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*).

---

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 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, 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 La Vega, procuraba la inscripción del Deslinde y Transferencia, con relación al inmueble antes descrito, a favor de **Barbara Milagro Díaz Díaz de Medina**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de La Vega, a través del oficio Núm. O.R. 137477, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por falta de notificación, mediante oficio Núm. O.R. 229597, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024) y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 04 del mes de marzo del año 2020, fueron aprobados los trabajos técnicos de deslinde sobre el inmueble descrito en referencia; **ii)** que, en fecha 10 del mes de julio del año 2020, el Registro de Títulos de La Vega emitió un oficio de observación, donde fue solicitado el depósito de diversos documentos, los cuales procuraban completar el expediente de deslinde y transferencia; **iii)** que, el expediente se encontraba sobreseído por falta del aporte de dichos documentos, ya que, entre otras cosas, los propietarios del inmueble estaban fuera del país, no obstante, se encontraban imposibilitados de viajar por la pandemia del COVID-19; **iv)** que, fueron reunidos todos los documentos exigidos por el referido órgano registral, sin embargo, no fueron recibidos en vista de que el expediente fue rechazado por caducidad; **v)** que, las partes han aportado todos los documentos para que sea efectiva la actuación registral de Deslinde y Transferencia por Venta; **vi)** que, en virtud de lo antes expuesto, se ordene a ejecutar la actuación registral original.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de La Vega procedió a declarar la caducidad de la rogación original en atención a que, las partes interesadas no subsanaron las irregularidades descritas en el oficio de corrección de fecha 10 del mes de julio del año 2020 en el plazo establecido por la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, tras del análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico y en respuesta de los argumentos planteados por la parte recurrente, cabe resaltar que, al momento de la declaratoria de caducidad del expediente registral Núm. 2072003255, inscrito en fecha 18 del mes de junio del año 2020, a las 07:55:33 a.m., había transcurrido alrededor de cuatro (04) años desde que fue emitido el oficio de corrección y/o subsanación, encontrándose ventajosamente vencido el plazo de los **quince (15) días** calendarios establecidos en el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, y con relación a la caducidad de las actuaciones registrales, el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 2669-2009*) 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, las partes interesadas o de la administración, y sin requerir el cumplimiento de formalidades previas.

CONSIDERANDO: Que, 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 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, es importante esclarecer que, si bien, la normativa indica un plazo de quince (15) días 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, como un criterio de oportunidad, 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, así las cosas y en vista de lo anteriormente señalado, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 31, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículos 1402 y 1421 del Código Civil;

#### **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 la señora **Barbara Milagro Díaz Díaz de Medina**, en contra del oficio Núm. O.R. 229597, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072425738, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por este órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

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/jaql