

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00007

FECHA
14-01-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2717

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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 veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Jaqueline Salcedo Perez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 055-0022160-0, domiciliada y residente en la casa Núm. 3, calle Sebastián Ramos, sector Yerba de Guinea, ciudad y municipio de Mao, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Domingo Eduardo Torres Ramos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 034-0051091-7, con estudio profesional abierto en el **Bufete Jurídico Lic. José Cristino Rodríguez**, sito en el edificio Núm. 34 de la calle Emilio Arté casi esquina calle Sánchez, centro de la ciudad y municipio de Mao, provincia Valverde.

En contra del oficio núm. O.R.243369, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Mao, relativo al expediente registral núm. 4042409438.

VISTO: El expediente registral núm. 4042408535 (original), inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de Regularización parcelaria y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de Aprobación No. 6622024066110, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y, **b)** acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de transferencia por venta, suscrito entre los señores **Alberto José Tejada Vargas** y **Zolayne Del Carmen Peralta Vásquez de Tejada** (vendedores) y la señora **Jaqueline Salcedo Perez** (compradora), legalizadas las firmas por el Lcdo. Juan De Jesús Rodríguez, notario público de los del número de Mao.

VISTO: El expediente registral núm. 4042409438, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:31:49 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Mao, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Acto de alguacil No. 590/2024, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Idman Johansen Hernández Alberto, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **Alberto José Tejada Vargas** y **Zolayne Del Carmen Peralta Vásquez de Tejada**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 247.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 16, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde, identificada con la matrícula Núm.3000468209”*.

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.243369, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Mao, relativo al expediente registral núm. 4042409438; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Regularización parcelaria y transferencia por venta, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 247.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 16, del Distrito Catastral No. 10, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde, identificada con la matrícula Núm.3000468209”*, a favor de los señores **Alberto José Tejada Vargas** y **Zolayne Del Carmen Peralta Vásquez de Tejada**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso 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, 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, 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 veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), y la parte recurrente interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral el señor: i) **Jaqueline Salcedo Perez**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Alberto José Tejada Vargas y Zolayne Del Carmen Peralta Vásquez de Tejada**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Alberto José Tejada Vargas y Zolayne Del Carmen Peralta Vásquez de Tejada**, en su calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 590/2024, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha dos (02) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición, sin embargo, el mismo 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 No. 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado 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, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos de Mao la Regularización parcelaria y transferencia por venta, sobre el inmueble de referencia, mediante el expediente original Núm. 4042408535; **ii)** que, el Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente, en virtud de que consta en proceso de ejecución un expediente contentivo de solicitud de inscripción de anotación preventiva, sobre el inmueble que nos ocupa; **iii)** que, el Registro de Títulos no realizó la cancelación de la anotación preventiva contenida en el expediente Núm. 4042102095, conforme ordena la sentencia Núm. 202300311 de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el Tribunal

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)

de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde; **iv**) que, en ese sentido, no existen conflictos de derechos sobre el inmueble, que impidan proceder a la ejecución de la solicitud original; **v**) que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Mao, la cancelación de la anotación preventiva y que sea acogida la rogación inicial contentiva de Regularización parcelaria y transferencia por venta a favor de la señora **Jaqueline Salcedo Perez**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Mao calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...se verifica que consta en ejecución la inscripción de un asiento de anotación preventiva, a solicitud de **Milady Altagracia Peralta Taveras** el 02/07/2021, toda vez que la antigua titular, la finada **Gloria de Jesús Peralta Taveras** había otorgado por vía testamentaria el derecho de propiedad a los señores **Milady Altagracia Peralta Taveras** y **Mauro Francisco Espinal Almonte** a razón de un 50% para cada uno”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos a saber:

- i.** Que, en fecha dos (2) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), fue inscrito el expediente registral Núm. 4042102095, mediante el cual la parte interesada solicitaba la inscripción de una anotación preventiva, a favor de la señora **Milady Altagracia Peralta Taveras**, en el cual el Registro de Títulos solicitó mediante oficio de subsanación de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), el depósito de la certificación del tribunal u órgano investigativo que indique que está apoderado de un proceso en relación al inmueble de referencia, a los fines de proceder con la ejecución de la rogación.
- ii.** Que el referido expediente se encuentra en fase de entrega y pendiente de subsanación, sin haber sido retirado por la parte interesada, el oficio de corrección emitido.
- iii.** Que, mediante el expediente registral No. 4042304781, inscrito en fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), fueron transferidos los derechos del inmueble que nos ocupa, propiedad de la señora **Gloria de Jesús Peralta Taveras**, en virtud de la sentencia Núm. 202300311, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Valverde, que ordena determinación de herederos y transferencia a favor de los señores **Alberto José Tejada Vargas** y **Zolayne Del Carmen Peralta Vázquez de Tejada**.
- iv.** Que además la sentencia supra indicada ordenó in fine: “cancelar la anotación preventiva contenida en el expediente Núm. 4042102095.”
- v.** Que, se pudo comprobar que el Registro de Títulos de Mao omitió la ejecución de la actuación registral antes mencionada, al momento de asentar la determinación de herederos y transferencia sobre el inmueble en cuestión, a favor de los señores **Alberto José Tejada Vargas** y **Zolayne Del Carmen Peralta Vázquez de Tejada**.

- vi. Que, posteriormente fue inscrito en el Registro de Títulos de Mao el expediente Núm. 4042408535, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), contenido de Regularización parcelaria y transferencia por venta, mediante el cual los señores antes descritos le transfieren el citado inmueble, en favor de la señora **Jaqueline Salcedo Perez**, el cual fue rechazado mediante Oficio Núm. O.R.240752, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), toda vez: *“que se verifican conflictos de derechos sobre la porción de terreno objeto de la rogación, debido a la inscripción de anotación preventiva que se encuentra en proceso de ejecución”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme se verifica en nuestros sistemas de búsqueda, si bien el expediente registral Núm. 4042102095, contenido de anotación preventiva, se encuentra en espera de subsanación por la parte interesada, en virtud del oficio de corrección emitido en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), sin que hasta la fecha exista constancia de que dicha parte haya retirado el oficio antes indicado, es importante enfatizar que, ha transcurrido el plazo de los quince días calendarios establecidos en el Reglamento General de Registro de Títulos (anterior *Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos (anterior *Resolución No. 2669-2009*) dispone que: *“Cuando se comprueba en un expediente irregularidades o defectos subsanables, el Registrador de Títulos los detallará en un oficio motivado, devolviendo el expediente al interesado y otorgándole un plazo no mayor de quince (15) días para que éstos sean corregidos y/o subsanados, de esta actuación se dejará constancia en el registro complementario o en el libro diario según corresponda.”*

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 (anterior *Resolución No. 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 desglosar e 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, para conocer la rogación original (regularización parcelaria y transferencia por venta), constan los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) de agosto del año dos veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es oportuno señalar que, la existencia de una anotación preventiva caducada y a la vez, ya resuelta en el expediente registral Núm. 4042304781, no imposibilita la ejecución de la actuación registral contentiva de regularización parcelaria y transferencia por vena del inmueble que nos ocupa, propiedad de los señores **Alberto José Tejada Vargas** y **Zolayne Del Carmen Peralta Vásquez de Tejada**, en favor de la señora **Jaqueline Salcedo Perez**.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, 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 Mao; 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 Mao a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y 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*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 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, incoado por el señor **José Luis Guzmán García**, en contra del oficio No. O.R.243369, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Mao, relativo al expediente registral núm. 4042409438; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Mao, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), contentiva de Regularización parcelaria y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de Aprobación No. 6622024066110, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; y, **b)** acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de transferencia por venta, suscrito por los señores **Alberto José Tejada Vargas** y **Zolayne Del Carmen Peralta Vásquez de Tejada** (vendedores) y la señora **Jaqueline Salcedo Perez** (compradora), legalizadas las firmas por el Lcdo. Juan De Jesús Rodríguez, notario público de los del número de Mao, con relación al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de **247.50 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela núm. **16**, del Distrito Catastral No. **10**, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde, identificada con la matrícula Núm. **3000468209**”, y, en consecuencia:*

- i. Cancelar por Regularización Parcelaria y Transferencia, el Original y el Duplicado de la Constancia Anotada del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor de los señores **Alberto José Tejada Vargas y Zolayne Del Carmen Peralta Vásquez de Tejada**;
- ii. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 218611360119, con una extensión superficial de 242.96 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Mao, provincia Valverde”*, en favor de la señora **Jaqueline Salcedo Perez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 055-0022160-0;
- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Mao, a declarar la caducidad de pleno derecho de la solicitud de inscripción de anotación preventiva, a favor de la señora **Milady Altagracia Peralta Taveras**, sobre el inmueble de referencia, contenida en el expediente Núm. 4042102095.

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

SEXTO: 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