

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00031

FECHA
06-02-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0015

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de febrero 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 ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Miguel Ángel Quezada Calderón**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 053-0021454-0, domiciliado y residente en el Núm. 126, de la calle Miguel Andrés Abreu, del municipio Constanza, provincia La Vega; quien tiene como abogada apodera especial a la **Lcda. Enriqueta Cruz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 053-0000865-2, con estudio profesional ubicado en el Núm. 25, de la calle Matilde Viñas, de la ciudad de Constanza, provincia La Vega, con el teléfonos Núms. 809-539-3313 y 829-904-8853, correo electrónico: lickettycruz.16@gmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R.245831, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072438106.

VISTO: El expediente registral Núm. 2072435093, inscrito en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:45:00 p.m., contenido de solicitud de Subdivisión, mediante oficio de aprobación Núm. 6622024040685, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Parcela Núm. 404-C, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 9,284.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula Núm. 3000771596”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa

por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio Núm. O.R.220467, de fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral No. 2072438106, inscrito en fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:53:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de la instancia de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por la Lcda. Enriqueta Cruz, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado oficio Núm. O.R.220467; 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. 32/2025, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Narciso Antonio Fernández, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras, Jurisdicción Original, Sala 2, del Distrito Judicial de La Vega, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Miguel Ángel Quezada**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 404-C, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 9,284.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula Núm. 3000771596”*.

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.245831, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072438106; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Subdivisión, en virtud del oficio de aprobación Núm. 6622024040685, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Parcela Núm. 404-C, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 9,284.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula Núm. 3000771596”*; propiedad de **Miguel Ángel Quezada Calderón**.

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 dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Nelson Antonio Grullón Rosa, e interpuso esta acción recursiva en fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es

decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como personas involucradas en este expediente registral el señor Miguel Ángel Quezada Calderón, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en el presente recurso jerárquico.

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 el Deslinde, con relación al inmueble descrito como: “Parcela Núm. 404-C, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 9,284.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega; identificada con la matrícula Núm. 3000771596”; **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.220467, de fecha cinco (05) del mes de noviembre 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 extemporánea, mediante oficio Núm. O.R.245831, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre 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, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 07 de octubre del año 2024, fueron aprobados los trabajos técnicos de subdivisión dentro de la “Parcela Núm. 404-C, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 9,284.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Constanza, provincia La Vega”; **ii)** Que, en fecha 05 de noviembre del 2024 fue emitido por el Registro de Títulos de La Vega un oficio de rechazo indicando la imposibilidad de poder aplicar el principio de especialidad toda vez que el señor Miguel Ángel Quezada Calderón adquirió el derecho de propiedad siendo menor de edad debidamente representado por su padre el señor Miguel Ángel Quezada Ortiz con cédula de identidad núm. 006474-53 y en el acta de nacimiento depositada figura con cédula de identidad núm. 6479-53; **iii)** Que en vista de las irregularidades existentes, en fecha 05 de diciembre del 2024 fue emitida una certificación de cedula vieja, en la cual se puede evidenciar que el señor Miguel Ángel Quezada Ortiz posee cédula de

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

formato viejo núm. 006474-53, como está asentado en los asientos registrales del inmueble; **iv)** Que, si bien es cierto, en su acta de nacimiento el padre del titular registral posee el número de cédula en formato 6479-53 siendo esto incorrecto, debido a que se trata de un error mecanográfico, pero sus datos registrados en la Constancia Anotada el contiene el número 006474-53, lo que es correcto y que se justifica en la certificación de cédula aportada; **v)** Que, en fecha 03 de diciembre del 2024 fue depositada una instancia de reconsideración, anexando las correcciones y subsanaciones de los requerimientos señalados en el oficio que dio lugar al rechazo del expediente principal, sin embargo, el expediente fue declarado inadmisibles por no haber sido interpuesta en el plazo que establece la ley; **vi)** que, por todo lo antes expuesto, sea ejecutado los trabajos de subdivisión, en favor del señor Miguel Ángel Quezada Calderón.

CONSIDERANDO: Que, tras el estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de La Vega declaró inadmisibles la solicitud de reconsideración incoada bajo el expediente registral Núm. 2072438106, en atención a que la acción recursiva se interpuso de manera extemporánea tras vencer el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa vigente aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), los actos emitidos por el Registro de Títulos se consideran publicitados: *a) cuando los retiran las partes interesadas, o sus representantes, si se deja constancia de dicho retiro; b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o por notificación mediante acto de alguacil competente; o, c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión.*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de La Vega, al momento de emitir el oficio de rechazo Núm. O.R.245831, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), objeto del presente recurso jerárquico, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia; toda vez que, mediante el citado oficio se declaró la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio Núm. O.R.240401, que rechaza la actuación original expediente 2072435093, fue emitido en fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024); **b)** la parte interesada tomo conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante retiro del citado acto administrativo por Nelson Antonio Grullón rosa y se interpuso la solicitud de reconsideración en fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia, contados a partir de considerarse publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, rechazará la acción recursiva y confirma la calificación otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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 vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 **Miguel Ángel Quezada Calderón**, en contra del oficio Núm. O.R.245831, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral Núm. 2072438106 y, en consecuencia, confirma la calificación realizada por el citado órgano registral.

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/yga