

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00004

FECHA
19-01-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2149

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), 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 diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Juan Miguel Sarda Ogando**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2274013-2, debidamente representado por la **Licda. Aimée Abinader Jiménez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-12775487-4, con estudio profesional abierto en la calle cerros del Cristo, núm. 16, sector Arroyo Hondo III, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio núm. ORH-00000146891, de trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082025814893.

VISTO: El expediente registral original núm. 9082024848883, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:07:22 p.m., contentivo de solicitud Cancelación de Privilegio del Vendedor No Pagado, duplicado por pérdida y Revisión por Causa de Error Material, en virtud de los documentos siguientes:

- Compulsa notarial del acto autentico núm. 37/2024, de fecha 21 del mes de octubre del año 2024, instrumentada por el Lcdo. Ramon Matías Gómez Feliz, notario público de los del número del Distrito Nacional; contentivo de duplicado por pérdida de certificado de Registros de acreedor;
- La instancia de solicitud de fecha 14 de enero del año 2025, suscrita por la Licda. Aimée Abinader Jiménez; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000124618, de fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9082025814893, inscrito en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:49:56 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del oficio de rechazo núm. ORH-00000124618, a fin

de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales de los inmuebles identificados como: a) *“Porción de terreno con una superficie de 700.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 13-B, del Distrito Catastral núm. 12, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matricula núm. 3000091336”*; y b) *“Parcela 13-B-REF-12, del Distrito Catastral núm. 12, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo”*, propiedad del señor **Juan Miguel Sarda Ogando**.

VISTO: Demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico interpuesto contra el Oficio Núm. ORH-00000146891, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025814893, concierne a la acción de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de Cancelación de Privilegio del Vendedor No Pagado, duplicado por pérdida de Certificación de Registros de Acreedor y Revisión por Causa de Error Material, con relación a los inmuebles identificados como: a) *“Porción de terreno con una superficie de 700.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 13-B, del Distrito Catastral núm. 12, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matricula núm. 3000091336”*; y b) *“Parcela 13-B-REF-12, del Distrito Catastral núm. 12, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo”*, propiedad del señor **Juan Miguel Sarda Ogando**.

CONSIDERANDO: Que, para determinar si el presente recurso fue depositado ante esta Dirección Nacional dentro del plazo legalmente establecido, resulta pertinente señalar que el acto administrativo fue emitido en fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por **Aimée Abinader Jiménez**, cédula de identidad y electoral núm. 001-1275487-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre 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, 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 Santo Domingo, procuraba la inscripción de una Anotación Preventiva, con relación al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000146891, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025); **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. ORH-00000146891, de trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso, 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, el señor Juan Miguel Sarda es hijo único de los señores Miguel Enrique Sarda Pérez y Nuris Yvone Ogando Mateo, según consta en la resolución de fecha 05 de noviembre del año 2013, contentiva de determinación de herederos y transferencia;
 - ii)** Que, en fecha 14 de enero del 1992, el Tribunal Superior de Tierras de Santo Domingo se autorizó a realizar trabajos de refundición, Subdivisión y Modificación de Linderos dentro de la Parcela 13-B, DC 12, amparada por el certificado 76-5596, a requerimiento de Inversiones Milian, S. A., vendedora del inmueble adquirido por la finada Nuris Ivonne Ogando Mateo de Sarda;
 - iii)** Que, ejecutados dichos trabajos, se ordenó cancelar los derechos de la parcela 13-B, DC 12, y expedir el certificado correspondiente en la parcela 13-B-REF-12, a favor de la señora Nuris Ivone Ogando Mateo de Sarda, por lo que la determinación ejecutada en el año 2013 referenció el inmueble en base al certificado original y no al certificado refundido, porque la certificación emitida por el Registro de Título emitida no reflejó la cancelación y expedición del título refundido, generando un error material;
 - iv)** Que, por tal error, en fecha 26 de noviembre 2024 se sometió la solicitud de corrección de error material, que fue rechazada mediante oficio ORH-00000124618, alegando imposibilidad de ejecución administrativa por figurar la titular de la Parcela 12-B-REF-12, en virtud de resolución del tribunal;
- Que, por tales razones, se solicita que se revoque el oficio núm. ORH-00000147611, y se disponga la inscripción de la anotación preventiva solicitada por Daniel Abreu Quezada sobre el inmueble con una superficie de 834.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 26-A-REF-1-38-A-005-4261, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100176625;
- v)** Que, en ese sentido, se motivó la solicitud de transferencia administrativa por el tribunal de tierras, la cual fue rechazada a fines de que se agotaran todas las diligencias ante el Registro de Títulos. posteriormente, se gestionó una reunión virtual con la titular del Registro de Títulos, quien sugirió reintroducir la reconsideración de la solicitud; en ese orden, procedimos a realizar dicha reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles.
 - vi)** que, por tales motivos, sea acogido el presente recurso, instruyendo al registro de títulos a rectificar el error en la base registral, cancelando el Certificado e Título en la Parcela 13-B, del DC 12, y expedir un nuevo Certificado de Título sobre la Parcela 13-B-RREF-12, del DC 12, a favor de Juan Miguel Sarda Ogando.

CONSIDERANDO: Que, del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, declaró inadmisibles la solicitud de reconsideración incoada bajo el expediente registral núm. 9082025814893, motivado en lo siguiente: *“se verifica que el acto administrativo impugnado fue emitido en 14/01/2025, tomando conocimiento del mismo la parte interesada en fecha 20/01/2025 e interponiendo el presente recurso de reconsideración en fecha 30/10/2025, es decir fuera del plazo de los 15 días hábiles que establece el artículo 165 de la Resolución No. 788-2022 del Reglamento General de Registro de Títulos.”*.

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, 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 Santo Domingo, al momento de emitir el oficio Núm. ORH-00000146891, de trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), hoy objeto del presente recurso jerárquico, actúo conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia; toda vez que, mediante el citado oficio se declara la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio núm. ORH-00000124618, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025); **b)** la parte interesada tomó conocimiento en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por **Aimée Abinader Jiménez**, cédula de identidad y electoral núm. 001-12775487-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), 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, de igual forma 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*), no obstante, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a la entidad Inversiones Limian, S. A., en calidad de titular registral del Privilegio del Vendedor no pagado que se pretende cancelar sobre el inmueble descrito en referencia.

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 Santo Domingo; 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 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 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 **Juan Miguel Sarda Ogando**, en contra del oficio núm. ORH-00000146891, de trece (13) del mes de noviembre

del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082025814893; y, en consecuencia, confirma la calificación realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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