



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN DE RECURSO
JERÁRQUICO

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00129

FECHA
26/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
2072632209

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiseis (26) días del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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 el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico suscrito en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), recibido por la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Francisco Antonio Tapia Alberto, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0155003-6, casado con la señora María Virgen Quezada Abreu, domiciliado y residente en la calle Caonabo núm. 70, sector Los Restauradores, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien actúa representado por la Licda. Juana David Agüero, dominicana, mayor de edad, casada, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0797443-8, con domicilio profesional en la calle Santo Tomás de Aquino núm. 8, Residencial Palacio de Engombe, Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.

En contra del oficio de rechazo núm. O.R. 305634, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072632209.

VISTO: El expediente registral núm. 2072632209, inscrito en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), a las 2:52:49 p.m., contentivo de solicitud de expedición de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, presentada por ante el Registro de Títulos de La Vega, en virtud del documento núm. 03-2026, Acto Auténtico instrumentado por la Licda. Hilda Mirella Abreu Duarte, notario público del Distrito Nacional, matrícula 6147, con relación a los inmuebles identificados como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 9,422.47 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 515, del Distrito Catastral 02, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula núm. 0300016257;* proceso que culminó con el oficio de rechazo Núm. O.R.305634, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El escrito contentivo de recurso jerárquico suscrito en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), interpuesto por el señor Francisco Antonio Tapia Alberto, por intermedio de su abogada constituida y apoderada especial, Licda. Juana David Agüero, recibido por la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El oficio de rechazo de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072632209.

VISTO: El Acto Auténtico núm. 03-2026, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la Licda. Hilda Mirella Abreu Duarte, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 6147, contentivo de declaración jurada de pérdida.

VISTO: El acto auténtico núm. 05-2026, folios 8 y 9, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de ratificación de declaración jurada de pérdida del duplicado de Constancia Anotada, instrumentado por la Licda. Hilda Mirella Abreu Duarte, registrado en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como *Porción de terreno con una extensión superficial de 9,422.47 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 515, del Distrito Catastral 02, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula núm. 0300016257;*

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 de rechazo Núm. O.R.305634 de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072632209; concerniente a la solicitud de expedición de duplicado de Constancia Anotada, con relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 9,422.47 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 515, del Distrito Catastral 02, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula núm. 0300016257;*

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

- i) que, en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), fue depositada ante el Registro de Títulos de La Vega una solicitud de expedición de duplicado de Constancia Anotada por pérdida, identificada con el expediente registral núm. 2072632209;
- ii) que, la rogación fue sustentada en el Acto Auténtico núm. 03-2026, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Licda. Hilda Mirella Abreu Duarte, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 6147;
- iii) que, el Registro de Títulos de La Vega verificó que el indicado acto auténtico no expresaba si la declarante había realizado alguna operación que afectara el inmueble;
- iv) que, mediante oficio de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de La Vega rechazó la rogación por incumplimiento del requisito establecido en el numeral 63, literal a), de la Disposición Técnica DNRT-DT-2025-003;
- v) que, en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), fue instrumentado el acto auténtico núm. 05-2026, contentivo de ratificación de declaración jurada de pérdida del duplicado de Constancia Anotada e hizo constar que no había realizado operaciones jurídicas que afectaran el inmueble;
- vi) que, el señor Francisco Antonio Tapia Alberto interpuso el presente recurso jerárquico, recibido por esta Dirección Nacional en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcorre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión, y; d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, y el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

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 veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026); que, al no constar en el expediente evidencia de retiro, comunicación o notificación de dicha actuación a la parte interesada, procede aplicar el mecanismo de publicidad previsto reglamentariamente para estos casos, considerándose publicitado una vez transcurridos treinta (30) días hábiles contados a partir de su emisión, por lo que el acto se reputaría publicitado el día cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026). No obstante, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), previo al vencimiento del plazo computado conforme al criterio anteriormente indicado; razón por la cual procede considerar la presente acción recursiva ejercida dentro del plazo establecido por la normativa que rige la materia.

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 núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figura como persona involucrada en este expediente registral, el señor Francisco Antonio Tapia Alberto, titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, por lo que, no es necesaria la notificación del presente recurso a partes involucradas, puesto que no existen demás partes envueltas.

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 esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, sostiene que la declaración jurada original asumió responsabilidad por las causas y consecuencias legales de la solicitud por pérdida y descargó al Registrador de Títulos de responsabilidad relativa a la expedición del duplicado;
- ii) que, alega que el acto original no contiene espacios en blanco prohibidos, pues el único espacio identificado aparece después de concluido el acto y está reservado a los datos de registro ante la Dirección de Registro Civil y Conservaduría de Hipotecas;
- iii) que, plantea que el defecto observado es formal y que la ratificación instrumentada mediante el acto auténtico núm. 05-2026 expresa que no se ha realizado operación jurídica que afecte el inmueble;
- iv) que, invoca los principios de razonabilidad, proporcionalidad, eficacia administrativa, tutela administrativa efectiva, verdad material y favorabilidad hacia el administrado; y,
- v) que, solicita admitir el recurso, revocar el oficio de rechazo núm. O.R.305634, reconocer que el acto notarial satisface materialmente los requisitos exigidos y ordenar al Registro de Títulos de La Vega continuar la calificación e inscripción de la solicitud de expedición del duplicado de Constancia Anotada.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del caso en cuestión, es preciso hacer constar que, como se ha establecido con anterioridad, el Registro de Títulos de La Vega rechazó la actuación sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que la compulsa notarial del citado Acto auténtico núm. 03-2026, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la Lcda. Hilda Mirella Abreu Duarte, aportado como documento base para la solicitud de expedición de duplicado por pérdida, no establecía si se había realizado o no alguna operación registral que pudiera afectar el inmueble, de conformidad con lo establecido en el numeral 63, literal a), de la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003, de fecha dos (02) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), sobre Requisitos para Actuaciones Registrales.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, para el análisis y calificación del recurso jerárquico que nos ocupa, esta Dirección Nacional ha observado que los interesados aportan, conjuntamente con su acción recursiva, el Acto Auténtico núm. 05-2026, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de ratificación de declaración jurada del Acto núm. 03-2026 de fecha catorce (14) de mayo del año dos mil veintiséis (2026), de pérdida del duplicado de Constancia Anotada, donde se establece expresamente que, desde la expedición del duplicado hasta la fecha, no ha realizado ninguna operación que afecte el inmueble, distinta de las que constan en los registros oficiales del Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta necesario determinar la procedencia de la incorporación del nuevo documento aportado dentro del ámbito del presente recurso jerárquico, toda vez que el mismo constituye un documento de carácter meramente complementario y no supone una modificación de la rogación originalmente presentada ante el Registro de Títulos, ni del documento en que dicha rogación se fundamenta; por lo que su incorporación no altera los elementos esenciales que sirvieron de base para la función calificadora ejercida por el órgano registral.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos, aprobado mediante Resolución núm. 788-2022, establece que: "La parte interesada puede adicionar documentos complementarios juntamente con el recurso jerárquico, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta".

CONSIDERANDO: Que, de la disposición normativa transcrita se desprende que, si bien el recurso jerárquico permite a la parte interesada aportar documentos complementarios dirigidos a sustentar o esclarecer aspectos de la actuación originalmente sometida, dicha facultad encuentra como límite la imposibilidad de modificar la rogación o sustituir el documento en que esta se fundamenta; ello responde a que la actuación objeto de revisión debe ser, en principio, la misma que fue sometida al Registro de Títulos y calificada por este, correspondiendo a la instancia jerárquica examinar la procedencia de dicha calificación a partir de los elementos que sustentaron la rogación original, sin perjuicio de valorar aquellos documentos complementarios expresamente admitidos por el citado artículo 174, cuando estos tengan por finalidad aclarar, precisar o complementar aspectos relacionados con la actuación originalmente sometida a registro.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, el Acto auténtico núm. 05-2026, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la Lcda. Hilda Mirella Abreu Duarte, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 6147, y depositado ante esta Dirección Nacional, constituye un documento complementario admisible conforme a la normativa aplicable, susceptible de valoración para la correcta instrucción y decisión del presente expediente, en tanto dicho instrumento no sustituye la declaración jurada originalmente depositada ni altera la actuación registral

solicitada, limitándose a aclarar y precisar los aspectos que motivaron el rechazo del expediente 2072632209.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, de acuerdo con lo expuesto precedentemente, se ha podido comprobar que los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original, sustentados en el incumplimiento del requisito establecido en el numeral 63, literal a), de la Disposición Técnica DNRT-DT-2025-003, han quedado debidamente esclarecidos y satisfechos mediante la presentación del Acto Auténtico núm. 05-2026, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de ratificación de declaración jurada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, al haber desaparecido la causa que motivó el rechazo de la actuación registral y verificarse que el expediente contiene los documentos exigidos por la normativa aplicable para la expedición de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, no subsisten impedimentos que justifiquen mantener el acto administrativo objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, ante este escenario, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar a su vez, que para el conocimiento de la rogación original (Expedición de duplicado por pérdida de Constancia Anotada), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 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”.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los 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 el señor Francisco Antonio Tapia Alberto, en contra del oficio Núm. O.R.305634, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072632209; 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 La Vega realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), a las 2:52:49 p.m., contentivo de solicitud de expedición de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, con relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 9,422.47 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 515, del Distrito Catastral 02, ubicado en el municipio de Constanza, provincia La Vega, identificada con la matrícula núm. 0300016257*, y en consecuencia:

- i) emitir el duplicado de la Constancia Anotada por pérdida, a favor del señor Francisco Antonio Tapia Alberto, respecto al inmueble antes descrito.
- ii) practicar el asiento registral del duplicado por perdida en el registro complementario del referido inmueble relacionado con la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDL/hjav



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/W56L-R3V5-S0JP-1EAP>

