

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00087

FECHA
16-05-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0637

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por la sociedad comercial **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, RNC 1-30-18287-6, con domicilio social en la carretera principal, núm.10, sección Loma de Castañuela, Municipio Castañuela Provincia Montecristi, debidamente representada por **Yamil Rafael Cortes Medina**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 034-0014160-6, domiciliado y residente en la ciudad de Mao, Provincia Valverde; quien tiene como abogados constituidos y apoderados al **Dr. José Aristides Mora Vásquez** y **Lcdos. Adderlin Francisco Veras Rivas y Cinthia Banessa Ortiz Almonte**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 101-0006057-2, 402-2572427-3 y 101-0009990-1, respectivamente, con estudio profesional en conjunto abierto en la calle Prolongación Ramon Peña, casa núm. 03, del municipio Castañuela y estudio ad-hoc en el local 1-B, Plaza Don Alfonso, marcado con el núm. 3, de la calle Manuel de Jesús Troncoso, Ensanche Piantini, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. O.R.253681, de fecha primero (1º) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Montecristi; relativo al expediente registral No. 2372509940.

VISTO: El expediente registral Núm. 2372509940, inscrito en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 1:01:00 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Embargo Inmobiliario, inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario y emisión de Certificación de Estado Jurídico de inmueble, en virtud de los siguientes documentos: 1) acto bajo firma privada de fecha siete (7) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por la Dra. Ana Alercia Henríquez Guzmán, notario público del municipio Castañuela, con matrícula núm. 7840, contentivo de cancelación de embargo; 2) acto bajo firma privada de fecha siete (7) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por la Dra. Ana Alercia Henríquez Guzmán, notario público del municipio Castañuela, con matrícula núm. 7840, contentivo de cancelación de embargo; 3) Acto de Alguacil núm. 118/2025, de fecha cinco (05) del mes de

marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi; contentivo de Embargo Inmobiliario; 4) Acto de Alguacil núm. 119/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi; contentivo de Denuncia de Embargo Inmobiliario 5) Instancia de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), contentiva de solicitud de certificación de estado jurídico; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Montecristi, a través del acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 227/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial instrumentado por la ministerial **Genesis Martina Marichal Sanz**, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi; mediante el cual la sociedad comercial **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Luis Alfredo Tapia Tejada, Antonia Yamit Tapia Tejada, Erica Lisbeth Tapia Martínez y Carmen Yoselina Martínez de la Rosa (esta última madre de la menor Cristal Mari Tapia Martínez)**, en calidad de sucesores del señor Ramon Antonio Tapia Monción, titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: El acto de alguacil núm.190/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial instrumentado por la ministerial **Genesis Martina Marichal Sanz**, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi; mediante el cual la sociedad comercial **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Ramon Antonio Tapia Santos y yudelca Altagracia Santos Pimentel, (esta última madre del menor Ramon Antonio Tapia Santos)**, calidad de sucesores del señor Ramon Antonio Tapia Monción, titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 37,729.80. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 98, del Distrito Catastral Núm. 13, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 30000739969”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 9,435.00. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 98, del Distrito Catastral Núm. 13, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 30000739826”*; 3) *Porción de terreno con una extensión superficial de 176,360.80. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 42, del Distrito Catastral Núm. 11, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 1300010403”* y 4) *Parcela núm. 98-006-14770, del Distrito Catastral núm. 13, con una extensión superficial de 47,164.80. metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 1300010402”*.

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.253681, de fecha primero (1º) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Montecristi; relativo al expediente registral Núm. 2372509940, contentivo de solicitud de Cancelación de Embargo Inmobiliario.

inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario y emisión de Certificación de Estado Jurídico de inmueble, en virtud de los siguientes documentos: 1) acto bajo firma privada de fecha siete (7) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por la Dra. Ana Alercia Henríquez Guzmán, notario público del municipio Castañuela, con matrícula núm. 7840, contentivo de cancelación de embargo; 2) acto bajo firma privada de fecha siete (7) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por la Dra. Ana Alercia Henríquez Guzmán, notario público del municipio Castañuela, con matrícula núm. 7840, contentivo de cancelación de embargo; 3) Acto de Alguacil núm. 118/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la ministerial Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi; contentivo de Embargo Inmobiliario; 4) Acto de Alguacil núm. 119/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi; contentivo de Denuncia de Embargo Inmobiliario; y, 5) Instancia de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), contentiva de solicitud de certificación de estado jurídico del Inmueble; en relación a los inmuebles identificados como:

- i. *“Porción de terreno con una extensión superficial de 37,729.80. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 98, del Distrito Catastral Núm. 13, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula No. 30000739969”;*
- ii. *Porción de terreno con una extensión superficial de 9,435.00. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 98, del Distrito Catastral Núm. 13, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 30000739826”;*
- iii. *Porción de terreno con una extensión superficial de 176,360.80. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 42, del Distrito Catastral Núm. 11, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 1300010403”;* y,
- iv. *Parcela núm. 98-006-14770, del Distrito Catastral núm. 13, con una extensión superficial de 47,164.80. metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 1300010402”;* propiedad del señor **Ramon Antonio Tapia Monción**.

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, 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”*.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, 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 precisar que luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha primero (1º) del mes de abril del año

dos mil veinticinco (2025), verificándose que la parte recurrente interpuso el presente recurso en fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante precisar 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 orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: **i) Ramon Antonio Tapia Monción**, en calidad de titular registral, según lo acreditado en los originales del inmueble objeto de esta actuación; **ii) Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S.R.L.**, en calidad de parte recurrente y acreedor de la carga y gravamen por el cual se procura cancelar e inscribir los asientos de embargo inmobiliario Ordinario.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Luis Alfredo Tapia Tejada, Antonia Yamit Tapia Tejada, Erica Lisbeth Tapia Martínez y Raily Joel Tapia Martínez, Carmen Yoselina Martínez de la Rosa**, esta última, madre de la menor **Cristal Mari Tapia Martínez**, en sus respectivas calidades de sucesores del señor **Ramon Antonio Tapia Monción**, a través del citado acto de alguacil Núm. 227/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); así como, a la señora **Yudelca Altagracia Santos Pimentel**, en calidad de madre del menor **Ramon Antonio Tapia Santos**, sucesor del señor Ramon Antonio Tapia Monción, través del citado acto de alguacil Núm. 190/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); sin embargo, dichas partes no han 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 interpuesto 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 Montecristi procura la Cancelación de Embargo Inmobiliario de los inmuebles identificados como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 9,435.00. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 98, del Distrito Catastral Núm. 13, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 30000739826*; y, *“Porción de terreno con una extensión superficial de 37,729.80. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 98, del Distrito Catastral Núm. 13, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 30000739969”*; e inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario y Emisión de Certificación de Estado Jurídico, de los inmuebles antes señalados y de los identificados a continuación: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 176,360.80. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 42, del Distrito Catastral Núm. 11, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 1300010403” y Parcela núm. 98-006-14770,*

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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

del Distrito Catastral núm. 13, con una extensión superficial de **47,164.80. metros cuadrados**, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. **1300010402**”, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L;** **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio Núm. O.R.253681, de fecha primero (1º) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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 la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante instancia de fecha 11 de marzo del año 2025, se solicitó la cancelación e inscripción de asientos registrales de embargo inmobiliario; **ii)** que, como consecuencia de la referida solicitud, el registro de títulos de Montecristi emitió el oficio de rechazo núm.O.R.253681, rechazando el proceso de embargo en virtud de los artículos 877 y 110 del Código Civil dominicano; **iii)** que, como se puede ver, esta funcionaria en su decisión hace una interpretación antijurídica, y fuera de contexto de los citados artículos, bajo el entendido de que la garantía al ejercicio del derecho de defensa en la notificación de un acto procesal es cuando llega a su destinatario, en persona o en su domicilio real, no de la forma inoperante que sostiene la registradora; **iv)** que, en el presente caso, la sociedad comercial es acreedora del finado Ramon Antonio Tapia, no de manera particular de los miembros de la sucesión, lo que nos obliga a dejar claro que la interpretación del artículo 110 del código civil tiene que ver con un tema de competencia jurisdiccional para los posibles procesos de partición; **v)** que, respecto a la notificación del embargo inmobiliario, la persiguiendo solo estaba obligada a respetar el de los 8 días, como efectivamente aconteció en la especie, que transcurrió 197 días, tal como lo demuestran los actos de notificación de título ejecutorio a los herederos y el acto contentivo de embargo; **vi)** que, es evidente que, conforme a los criterios antes esbozados que el consabido proceder mediante el cual la registradora de títulos de Montecristi fundamentó su decisión amparado en razonamientos erráticos y puramente sofistas que desde el punto de vista de la lógica procesal no tienen aplicación en el presente caso; **vii)** que, por todos los motivos precedentemente expuestos, sea revocado en todas sus partes el oficio O.R.253681 y se proceda a cancelar de conformidad con el contenido del acto de cancelación y sea acogida la inscripción de Embargo Inmobiliario ordinario, con relación a los inmuebles que nos ocupa y la emisión de la Certificación del Estado Jurídico donde se verifique dicho asiento.

CONSIDERANDO: Que, en relación a los argumentos de la parte recurrente del caso que nos ocupa, se observa que, el Registro de Títulos de Montecristi, consideró que la actuación registral sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: “... *el proceso de Embargo Inmobiliario incumple los plazos y disposiciones generales que rigen la materia, conforme los artículos 110 y 877 del Código Civil dominicano, por lo que se cancela la fecha y hora asignada al mismo*”.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, verificamos que en el legajo del expediente que componen la rogación original, se encuentran depositados los siguientes documentos:

- a. Acto de Alguacil núm. 411/2024, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por la ministerial Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi, mediante cual fue notificado formal mandamiento de pago, por la suma de cinco millones de pesos dominicanos (RD\$5, 000,000.00), a los señores **Luis Alfredo Tapia Tejada, Antonia Yamit Tapia Tejada, Erica Lisbeth Tapia Martínez, Raily Joel Tapia Martínez, y Carmen Yoselina Martínez de la Rosa, esta**

última, madre de la menor Cristal Mari Tapia Martínez), en sus respectivas calidades de sucesores del señor **Ramon Antonio Tapia Monción (fallecido)** titular registral de los inmuebles en cuestión;

- b. Acto de Alguacil núm. 499/2024, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por la ministerial Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi, mediante cual fue notificado formal mandamiento de pago, por la suma de cinco millones de pesos dominicanos (RD\$5, 000,000.00), al menor **Ramon Antonio Tapia Santos**, en la persona de su madre **Yudelca Altagracia Santos Pimentel**, en calidad de sucesor del señor **Ramon Antonio Tapia Monción, fallecido)** titular registral de los inmuebles en cuestión; y,
- c. Acto de Alguacil núm. 118/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la ministerial Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi; contentivo de Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario, por la suma de cinco millones de pesos dominicanos (RD\$5, 000,000.00), a los señores **Luis Alfredo Tapia Tejada, Antonia Yamit Tapia Tejada, Erica Lisbeth Tapia Martínez, Raily Joel Tapia Martínez, Carmen Yoselina Martínez de la Rosa (madre de la menor Cristal Mari Tapia Martínez; y yudelca Altagracia Santos Pimentel, (madre del menor Ramon Antonio Tapia Santos),** sus respectivas calidades de sucesores del señor **Ramon Antonio Tapia Monción (fallecido).**
- d. Acto de Alguacil núm. 119/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi; mediante cual fue notificada la Denuncia de Embargo Inmobiliario, a los señores **Luis Alfredo Tapia Tejada, Antonia Yamit Tapia Tejada, Erica Lisbeth Tapia Martínez, Raily Joel Tapia Martínez, Carmen Yoselina Martínez de la Rosa (madre de la menor Cristal Mari Tapia Martínez; y yudelca Altagracia Santos Pimentel, (madre del menor Ramon Antonio Tapia Santos),** sus respectivas calidades de sucesores del señor **Ramon Antonio Tapia Monción (fallecido).**

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido constatar que fueron notificados del proceso de Embargo Inmobiliario los sucesores del señor Ramon Antonio Tapia Monción, en su persona y su domicilio, mediante los actos de mandamiento de pago de fechas 11 y 12 de diciembre del año 2024, respectivamente, identificándose la copia del título por el cual se procede al embargo, acorde al artículo 673 del Código de Procedimiento Civil; y el acto de notificación del proceso verbal de embargo inmobiliario de fecha 05 de marzo del año 2025, de conformidad con los artículos 674 y 675 del citado código, realizado luego de haber transcurrido treinta (30) días después del mandamiento de pago y enunciando el título ejecutivo que avala el proceso de embargo. Asimismo, fue notificada la denuncia del embargo inmobiliario, en fecha 05 de marzo del año 2025, dentro de los quince (15) días desde la fecha del acta de embargo, conforme a lo establecido en el artículo 677 de dicha normativa procesal.

CONSIDERANDO: Que, consecutivamente, en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 1:01:00 p.m., fue inscrito ante el Registro de Títulos de Montecristi, la solicitud de inscripción de embargo inmobiliario, quedando evidenciado que se efectuó dentro del plazo de los quince (15) días a partir de la fecha del acta de denuncia de embargo, cónsono con lo establecido en el artículo 678 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar, que el artículo 724 del Código Civil dominicano consagra que: “Los herederos legítimos se considerarán de pleno derecho poseedores de los bienes, derechos y acciones del difunto, y adquieren la obligación de pagar todas las cargas de la sucesión...” Asimismo, el artículo 877 de la misma norma, plantea que: “Los títulos ejecutivos contra el difunto, lo son también contra el heredero personalmente; pero los acreedores no podrán hacerlos ejecutar, sino ocho días después de la correspondiente notificación a la persona o en el domicilio del heredero” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, partiendo del análisis armonizado y combinado de las disposiciones legales antes descritas y, contrario a lo argumentado por el Registro de Títulos de Montecristi, esta dirección nacional tiene a bien establecer que, es un criterio permanente de este órgano, que en los casos de fallecimiento del titular registral del inmueble, todas las acciones y procesos administrativos y/o judiciales relacionados con la propiedad del inmueble, deben ser notificadas a los continuadores jurídicos del *decujus*, comprobándose en el presente expediente, que los continuadores jurídicos del señor Ramon Antonio Tapia Monción fueron debidamente notificados en su persona y domicilio, cumpliendo los plazos establecidos en la normativa para el conocimiento del procedimiento de embargo inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperante destacar que el artículo 3, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, establece que: “(...) Párrafo I. Los embargos inmobiliarios, y los mandamientos de pagos tendentes a esos fines **son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria**, aun cuando la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga, o con cualquier derecho susceptible de registrar y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de lo antes expuesto se colige que, si bien la función calificadora implica la verificación de la validez de la documentación que sustenta la rogación, el inmueble objeto de la actuación, los antecedentes registrales y la calidad y capacidad de las partes, además de la comprobación de que la solicitud esté acorde y cumpla con todos los requerimientos dispuestos en la normativa vigente, lo cierto es que, el ejercicio de la calificación registral no debe violentar la competencia exclusiva que tienen los tribunales ordinarios para el conocimiento del proceso de embargo inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos debe limitarse a los aspectos que le permita aplicar los principios registrales de especialidad, legitimidad, rogación y tracto sucesivo. En ese tenor, en cuanto a la causa del derecho registral, que es uno de los elementos del principio de especialidad, se aplica en la actuación de Embargo Inmobiliario, valorando esencialmente, que la naturaleza del proceso sea acorde al título ejecutorio que lo sustenta, cumplimiento del plazo para la inscripción en el registro y la correcta notificación a quien ostente la calidad, sin detrimento de los demás requisitos exigidos para esta actuación registral señalados en la normativa inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, se ha podido evidenciar que, los documentos que sirven de base para la rogación original cumplen con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable que rige la materia; observándose la correcta notificación y el cumplimiento de los plazos establecidos para la inscripción de la actuación registral que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, sobre las causas que motivaron la calificación negativa de esta solicitud de cancelación de embargo inmobiliario, inscripción de embargo inmobiliario ordinario y emisión de certificación de estado jurídico de inmueble, la parte recurrente depositó ante esta dirección nacional, la notificación de las Certificaciones de Registro de Acreedor de los inmuebles antes descritos, que constituyen los títulos ejecutorios del presente proceso, a los sucesores del señor **Ramon Antonio Tapia Monción**, mediante el acto de alguacil núm. 187/2024 de fecha 02 del mes de mayo del año 2024 y acto núm. 194/2024 de fecha 28 del mes de mayo del año 2024, instrumentados por la ministerial Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia:** *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 Montecristi; 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 Montecristi, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 3, 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), artículo 24, punto 60, de la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales (*Resolución-DNRT-DT-2023-001*), de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023); artículo 724 del Código Civil de la República Dominicana; y, artículos 673, 674, 676, 677 y 678 del Código de Procedimiento Civil dominicano.

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 **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, debidamente representada por **Yamil Rafael Cortes Medina**, en contra del del oficio de rechazo núm. O.R.253681, de fecha primero (1º) del mes de abril del año dos mil veinticinco

(2025), emitido por el Registro de Títulos de Montecristi; relativo al expediente registral No. 2372509940; 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 Montecristi, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en inscrito en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 1:01:00 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Embargo Inmobiliario, inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario y emisión de Certificación de Estado Jurídico de inmueble, con relación a los inmuebles objeto de la presente actuación registral, y, en consecuencia ordena a:

A. En relación con el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 37,729.80. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 98, del Distrito Catastral Núm. 13, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 30000739969”*:

- i. Cancelar el asiento de **Embargo Inmobiliario**, en el registro complementario de los referidos inmuebles, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, debidamente representada por **Yamil Rafael Cortes Medina**, por un monto de RD\$5,000.000.00. El derecho tiene su origen en el documento de fecha siete (7) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por la Dra. Ana Alercia Henríquez Guzmán, notario público de los del número de Castañuela, con matrícula núm. 7840.
- ii. Inscribir el asiento de **Embargo Inmobiliario Ordinario**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, por un monto de RD\$5,000.000.00. El derecho tiene su origen en Acto de Alguacil núm. 118/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.
- iii. Inscribir el asiento de **Denuncia de Embargo Inmobiliario Ordinario**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.** El derecho tiene su origen en Acto de Alguacil núm. 119/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.
- iv. Emitir la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, según corresponda.

B. En relación con el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 9,435.00. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 98, del Distrito Catastral Núm. 13, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 30000739826”*;

- i. Cancelar el asiento de **Embargo Inmobiliario**, en el registro complementario de los referidos inmuebles, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, debidamente representada por **Yamil Rafael Cortes Medina**, por un monto de RD\$5,000.000.00. El derecho tiene su origen en el documento de fecha siete (7) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por la Dra. Ana Alercia Henríquez Guzmán, notario público de los del número de Castañuela, con matrícula núm. 7840.

- ii. Inscribir el asiento de **Embargo Inmobiliario Ordinario**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, por un monto de RD\$5,000.000.00. El derecho tiene su origen en Acto de Alguacil núm. 118/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.
- iii. Inscribir el asiento de **Denuncia de Embargo Inmobiliario Ordinario**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.** El derecho tiene su origen en Acto de Alguacil núm. 119/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.
- iv. Emitir la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, según corresponda.

C. En relación con el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 98-006-14770, del Distrito Catastral núm. 13, con una extensión superficial de 47,164.80. metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 1300010402”*;

- i. Inscribir el asiento de **Embargo Inmobiliario Ordinario**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, por un monto de RD\$5,000.000.00. El derecho tiene su origen en Acto de Alguacil núm. 118/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.
- ii. Inscribir el asiento de **Denuncia de Embargo Inmobiliario Ordinario**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.** El derecho tiene su origen en Acto de Alguacil núm. 119/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.
- iii. Emitir una Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, según corresponda.

D. En relación con el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 176,360.80. metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 42, del Distrito Catastral Núm. 11, ubicada en el municipio y provincia de Montecristi; identificada con la matrícula Núm. 1300010403”*;

- i. Inscribir el asiento de **Embargo Inmobiliario Ordinario**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.**, por un monto de RD\$5,000.000.00. El derecho tiene su origen en Acto de Alguacil núm. 118/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.
- ii. Inscribir el asiento de **Denuncia de Embargo Inmobiliario Ordinario**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Productora y Exportadora Agropecuaria Cortes, S. R. L.** El

derecho tiene su origen en Acto de Alguacil núm. 119/2025, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Genesis Martina Marichal Sanz, Alguacil de Estrado del Centro de Citaciones y Notificaciones del Departamento Judicial de Montecristi.

iii. Emitir una Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, según corresponda.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Montecristi, a 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

IDRL/yga