

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00109**

FECHA  
**13-06-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0974**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de junio 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 tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por la razón social **Central Romana Corporation, LTD**, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-12-00003-6, con su domicilio social en el Batey Central Romana, debidamente representada por su director y secretario el señor Leonardo Matos García, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0042540-5, domiciliado y residente en la ciudad de La Romana, República Dominicana, quién tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0042088-5 y la Licda. Madelaine Díaz Jiménez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1894013-9, ambos con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt Núm. 1420, edificio Plaza Catalina I, Suite 207, Bella Vista, Santo Domingo.

En contra del Oficio Núm. ORT-00000005286, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322025267742.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025267742, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:47:04 a. m., contentivo de solicitud de certificación con reserva de prioridad, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en virtud de la instancia de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el señor Leonardo Matos García y el Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo, en representación de Central Romana Corporation, LTD, con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **400420651748**, con una extensión superficial de **34,000.00 metros cuadrados**, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100397865**”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.567/2025, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Rafael Alb. Pujols Díaz; Alguacil de Estrado de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual **Central Romana Corporation, LTD**, en calidad de titular registral del inmueble, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a: a) **Inversiones CCF, S.R.L.**; b) **Corporación de Hoteles, S.A.**; c) **Ministerio de Turismo**; c) **Consultoría Jurídica del Poder Ejecutivo**; d) **Abogado del Estado ante la Jurisdicción Inmobiliaria**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 400420651748, con una extensión superficial de 34,000.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula el Núm. 0100397865*”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. ORT-00000005286, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322025267742, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:47:04 a. m.; concerniente a la solicitud de certificación con reserva de prioridad, en virtud de la instancia de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el señor Leonardo Matos García y el Dr. Juan Alfredo Ávila Güílamo, en representación de Central Romana Corporation, LTD, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 400420651748, con una extensión superficial de 34,000.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100397865*”.

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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos

---

<sup>1</sup> 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 (Resolución Núm. 788-2022).

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Central Romana Corporation, LTD**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia y parte recurrente en la presente acción en jerarquía.; ii) **Ministerio de Turismo de la República Dominicana**, en calidad del beneficiario de la certificación con reserva de prioridad; iii) **Consultoría Jurídica del Poder Ejecutivo**, en representación del **Estado Dominicano**, en calidad del beneficiario de la certificación con reserva de prioridad.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la parte recurrente le notifica el presente recurso jerárquico a: **Inversiones CCF, S.R.L.**; b) **Corporación de Hoteles, S.A.**; c) **Ministerio de Turismo de la República Dominicana**; c) **Consultoría Jurídica del Poder Ejecutivo**; d) **Abogado del Estado ante de la Jurisdicción Inmobiliaria**; mediante el acto de alguacil núm.567/2025, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Rafael Alb. Pujols Díaz; Alguacil de Estrado de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, el cual fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Título en fecha cinco (05) de junio del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición.

CONSIDERADO: Que, es preciso indicar que, la sociedad **Inversiones CCF, S.R.L.**, fue debidamente notificada en calidad de parte demandante en el proceso de litis sobre derechos registrados que se encuentra en conocimiento de la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, NUC 2025-0124412, en contra de la entidad **Central Romana Corporation, LTD.**, siendo este proceso judicial la causa que indicó el Registro de Títulos para otorgar el acto administrativo que se recurre (oficio de rechazo en contra a la certificación con reserva de prioridad), por lo que, se establece como partes involucradas, indirectamente, a los beneficiarios de esta litis.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*). Sin embargo, sólo ha presentado escrito de objeción de la sociedad **Inversiones CCF, S.R.L.**, por lo que se presume la aquiescencia a la acción de que se trata de las demás partes, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que **Inversiones CCF, S.R.L.**, depositó el escrito defensa u objeciones en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara admisible el conocimiento de este.

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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico se puede evidenciar que: **a) la rogación inicial** presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la solicitud de certificación con

reserva de prioridad bajo el expediente registral Núm. **0322025267742**, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:47:04 a. m.;, sobre el inmueble identificado como: “Parcela Núm. **400420651748**, con una extensión superficial de **34,000.00 metros cuadrados**, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100397865**”; **b)** la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORT-00000005286, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025); **c)** la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: 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, Central Romana Corporation, LTD, solicitó una certificación con reserva de prioridad, respecto al inmueble posicional 400420651748; **ii)** que la solicitud fue rechazada por el Registro de Títulos en razón de que se encuentra en proceso el expediente núm. 0322025263666, contentivo de inscripción de litis sobre derechos registrados, en espera de instrucciones del tribunal, sobre el inmueble descrito como Solar núm. 1, Manzana núm. 1860, del Distrito Catastral núm. 01, además de que no se identificó el negocio jurídico que se pretende asegurar; **iii)** que, al momento de la solicitud de la certificación ya se había inscrito la subdivisión que resultó en el cierre del registro complementario del Solar núm. 1, Manzana núm. 1860, del Distrito Catastral núm. 01 y el registro de la designación catastral núm. 400420651748, generando un nuevo asiento registral con su consecuente certificado de título y registro complementario distinto; **iv)** que, la inscripción de litis fue calificada, emitiéndose un oficio de solicitud de instrucciones en vista de que el inmueble señalado en la litis estaba cancelado; **v)** que, respecto al inmueble núm. 400420651748, ningún tribunal había ordenado ninguna anotación y no existían actuación pendiente o en curso; **vi)** que, respecto al segundo motivo de rechazo, correspondiente a no identificar el negocio jurídico cuya protección se pretende con la certificación con reserva de prioridad, la Ley 108-05, en su artículo 105, párrafo II establece que en la solicitud debe indicarse la operación, mientras que la guía de requisitos señala que debe indicarse el negocio jurídico determinado (objeto, sujeto y causa); **vii)** que, en la instancia depositada en fecha 29 de mayo del año 2025, se señala la designación catastral posicional núm. 400420651748, con motivo de una declaratoria de utilidad pública a la que se contrae el decreto núm. 236-25, de fecha 30 de abril del año 2025, señala que entre Central Romana Corporation, LTD, y el Estado Dominicano, específicamente el Ministerio de Turismo, existen negociaciones tendentes a un acuerdo amigable para transferir, relativo al precio de adquisición por el Estado y entrega del inmueble referido; **viii)** que, desde que el Estado expresó su voluntad de apropiarse del inmueble por causa de utilidad y Central Romana Corporation, LTD, por medio de instancia suscrita por un representante con calidad, manifestó su decisión de vender voluntariamente, quedó configurada la voluntad de ambas partes respecto al negocio jurídico; **ix)** que por tales razones, se solicita la revocación del oficio de rechazo de fecha 02 de junio del 2025 y que se ordene al Registro de Títulos la expedición de la certificación con reserva de prioridad en favor de Central Romana Corporation, LTD, el Estado Dominicano y el Ministerio de Turismo sobre la designación posicional 400420651748.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, **Inversiones CCF, S.R.L.**, en su escrito de objeciones procura el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, Central Romana Corporation vendió en favor de Inversiones CCF, S.R.L., el inmueble identificado como Solar núm. 1, Manzana núm. 1860, del Distrito Catastral núm. 01, matrícula núm. 0100039079, mediante acto de fecha 17 de febrero del año 2006, mediante el cual se vendieron la totalidad de las acciones representativas del capital de la sociedad de comercio Corporación de Hoteles, S.A., que era la titular registral de dicho inmueble, el cual constituía su único bien patrimonial; **ii)** que, a partir del referido contrato se desarrollaron diversos procesos judiciales en jurisdicciones diferentes, estando en la actualidad pendiente de resolución definitiva el expediente de referimiento núm. 3101-2023-038141, actualmente

en trámite de apelación, tras su casación con envío al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este, relativo al levantamiento de una anotación preventiva existente en el Registro de Títulos que pesa sobre el citado inmueble, así como el expediente Núm. 1351-2019-ECON-00045, actualmente en trámite de apelación por ante la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional de la Sentencia núm. 587, dada en primera instancia y parcialmente favorable a Inversiones CCF, S.R.L., además del expediente núm. 2025-0124412, que está siendo conocido por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, correspondiente a la litis sobre derechos registrados; **iii)** que, según el asiento núm. 011044095, de fecha 20 de junio del año 2022, en el referido inmueble, matrícula núm. 0100039079, en el Registro de Títulos fue inscrita a favor de Inversiones CCF, S.R.L., la anotación preventiva de la demanda de ejecución de contratos y reparación de daños y perjuicios, interpuesta por dicha compañía en contra de Central Romana y Corporación de Hoteles; **iv)** que en fecha 05 de julio del año 2024, fue solicitada la cancelación del asiento de anotación preventiva a pesar de que a esa fecha no había sido resuelta dicha demanda; **iv)** que, en fecha 28 de diciembre del año 2024, Central Romana con intención fraudulenta y estando en tramitación el referido proceso judicial, actuando como si fuera la dueña de las acciones de Corporación de Hoteles, S.A., liquidó y disolvió esta sociedad (que había vendido en el 2006) y traspasó el inmueble a Central Romana; **v)** que, en fecha 14 de enero del año 2025, se realizó la transferencia del inmueble, a pesar de la nulidad de la asamblea de Corporación de Hoteles, de fecha 28 de diciembre del año 2024, que supuestamente aprobó su liquidación y disolución, y también a pesar de la anotación preventiva de la demanda que se encuentra en la Corte de Apelación pendiente de resolución; **vi)** que también de manera oculta Central Romana Corporation, maniobró fraudulentamente con el poder ejecutivo, para negociar la venta de una parte del referido inmueble al Estado dominicano para la construcción del Centro de Convencional de Santo Domingo, consiguiendo que el presidente de la República dictara el Decreto núm. 235-25, de fecha 30 de abril del año 2025, por el que se declaró la utilidad pública e interés social la adquisición por parte del Estado de una porción de 34,000 metros cuadrados del referido inmueble; **vii)** que, de igual forma, Central Romana maniobró de forma fraudulenta que se aprobaran los trabajos técnicos de actualización de mensuras y subdivisión resultando los inmuebles 400420651748 y 400420764668; **viii)** que, posterior al conocimiento del decreto núm. 236-25, Inversiones CCF, S.R.L., depositó en el Palacio Nacional una comunicación dirigida al presidente de la República, advirtiéndole de que el inmueble afectado por el decreto es objeto de un conflicto judicial que está pendiente de resolución; **ix)** que, Central Romana Corporation, LTD, ha solicitado una certificación con reserva de prioridad sobre un inmueble cuyo origen registral es cuestionado en una litis pendiente, sin haber garantizado el debido proceso contradictorio, además de que la subdivisión fue realizada sin notificación y la supuesta negociación del Estado dominicano no ha sido perfeccionada ni elevada a contrato, y no puede beneficiarse de una reserva de prioridad sobre un inmueble cuya legalidad registral está impugnada judicialmente; **x)** que, en ese sentido, solicita a la Dirección Nacional de Registro de Títulos que proceda a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico; que se confirme el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional y que se ordene la suspensión de cualquier actuación registral o certificación relacionada con el inmueble 400420651748, hasta que se decida la litis actualmente en conocimiento por el Tribunal de Jurisdicción Original.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a rechazar la rogación original de solicitud de corrección de certificación de estado jurídico en atención a que “(...) *se encuentra en proceso el expediente 0322025263666, contentivo de litis sobre derechos registrados, en espera de instrucciones del tribunal, sobre el inmueble descrito como solar 1, manzana 1860, distrito catastral 01, Distrito Nacional, el cual fue objeto de actualización de mensuras, resultando el inmueble identificado como parcela posicional 400420667148, que a su vez fue cancelada por subdivisión (...) por lo que se procede al rechazo de la solicitud de certificación con reserva de*

*prioridad, en atención a lo dispuesto en el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos 788-2022”. En ese sentido, continúa estableciendo la oficina registral “(...) de igual manera esta actuación asegura un negocio jurídico el cual no se identifica en el presente expediente (...)”.*

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada y los motivos que sustentaron la calificación negativa por parte del Registro de Títulos, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales, libro diario y los sistemas de investigación del inmueble establecido en el oficio de rechazo (Solar 1, Manzana 1860, del Distrito Catastral Núm. 01, del Distrito Nacional, matrícula núm. 0100039079), se tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) El **Solar 1, Manzana 1860, del Distrito Catastral Núm. 01**, con una extensión superficial de **61,445.59**, metros cuadrados, identificada con la matrícula núm. **0100039079**, fue adquirido por **Corporación de Hoteles, S.A.**, a La Gulf-Western Américas Corporation, en virtud de aporte de naturaleza, mediante el acta de asamblea de fecha 16 de febrero del año 1973, inscrito el día 11 de diciembre del año 1973, a las 12:00:00 p.m., publicitado en el libro núm. 2723, folio núm. 079, hoja 037.
- b) Con el expediente registral núm. 0322022299800, inscrito el día 20 de junio del año 2022, a las 1:27:55 p.m., fue asentado en el registro complementario de este inmueble una anotación preventiva en favor de **Inversiones CCF, S.R.L.**, RNC núm. 1-30-00756-1, en virtud del acto de alguacil núm. 43, de fecha 29 de febrero del año 2012, instrumentado por Salvador Arturo Aquino, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Apelación de Trabajo del Distrito Nacional, publicitado en libro núm. 2243, folio núm. 0221, la cual fue cancelada mediante el expediente núm. 0322024359791, inscrito el día 05 de julio del año 2024, a las 10:18:23 p.m., en virtud de instancia de fecha 04 de julio del año 2024, publicitándose el asiento en el libro núm. 2563, folio núm. 0235, del registro complementario del inmueble precitado.
- c) Posteriormente, **Corporación de Hoteles, S.A.**, titular del RNC núm. 1-01-03343-6, transfiere sus derechos de propiedad sobre el referido solar a la sociedad **Central Romana Corporation, LTD**, titular del RNC Núm. 1-12-00003-6, en virtud de traspaso por liquidación de sociedad, conforme el acta de asamblea emitida por Rossy Rojas Sosa, liquidadora de la sociedad y acuerdo entre accionistas, suscrita el 13 de enero del año 2025, legalizado por la Dra. Maribel Jiménez Cruz, notario público de los del número del municipio de La Romana, con matrícula núm. 5057, inscrita el 14 de enero del año 2025, a las 2:28:54 p.m., publicitado en libro núm. 4823, folio núm. 0220.
- d) Mediante el expediente núm. 0322025257372, inscrito el día 23 de mayo del año 2025, fueron inscritos los trabajos técnicos de actualización de mensuras y subdivisión, realizados sobre este inmueble mediante oficio de aprobación núm. 6632025013725, de fecha 21 de mayo del año 2025, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, de los cuales resultaron las posicionales **400420764668**, matrícula núm. 0100397864 y **400420651748**, matrícula núm. 0100397865, publicitadas en el libro RC núm. 2692, folios RC núms. 0066 y 0064, respectivamente.
- e) Mediante el expediente núm. 0322025263666, inscrito el día 27 de mayo de año 2025, a las 03:48:41 p.m., fue notificada la interposición de una litis sobre derechos registrados identificado con el Número Único de Caso: 2025-0124412, en favor de **Inversiones CCF, S.R.L. y Corporación de Hoteles, S.A.**, en contra de **Central Romana Corporation**, teniendo como objeto el inmueble identificado como *Solar Núm. 1*,

*Manzana Núm. 1860, del Distrito Catastral Núm. 01, matrícula núm. 0100039079, obteniendo como repuesta del Registro de Títulos del Distrito Nacional, el oficio de solicitud de instrucciones núm. OSU-00000270254, de fecha 29 de mayo del año 2025, por el cual le informa a la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional que dicho inmueble fue objeto de actualización de mensuras, resultando el inmueble identificado como parcela posicional 400420667148, y que a su vez fue cancelado por subdivisión, resultando los inmuebles identificados como parcelas posicionales núms. 400420651748 y 400420764668, Distrito Nacional.*

CONSIDERANDO: Que, asimismo, en cuanto a la verificación de los asientos registrales, libro diario y los sistemas de investigación del bien objeto de registro del presente recurso (400420651748, matrícula núm. 0100397865, con una extensión superficial de 34,000.00, del Distrito Nacional), se tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Mediante el libro de certificado de título núm. 4862, folio 0097 y libro de registro complementario núm. 2692, folio RC núm. 0065, se encuentra publicitado el derecho de propiedad de **Central Romana Corporation, LTD**, RNC 1-12-00003-6, sobre el citado inmueble, inscrito en fecha 23 de mayo de 2025, a las 11:36:08 a.m., mediante el expediente registral núm. 0322025257372, teniendo su origen por subdivisión, mediante oficio de aprobación núm. 6632025013725, de fecha 21 de mayo de 2025, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.
- b) En fecha 29 de mayo de 2025, a las 9:47:04 a.m., se inscribe en el Registro de Títulos del Distrito Nacional una solicitud de certificación con reserva de prioridad, mediante el expediente registral núm. 03220225267742, sobre el inmueble identificado como 400420651748, mediante instancia de fecha 27 de mayo de 2025, suscrita por Leonardo Matos García, en representación de Central Romana Corporation, LTD., siendo esta rechazada por los motivos expuestos en los considerandos precedentes.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expresado en el oficio de rechazo objeto de la presente acción recursiva, se puede observar que el Registro de Títulos fundamentó su negativa frente a la ejecución de la certificación con reserva de prioridad, por lo establecido en los artículos 158 y 159 del Reglamento General de Registro de títulos, que disponen: *“si a la fecha de solicitud de la Certificación con Reserva de Prioridad hubiere alguna actuación pendiente o en curso en relación con el mismo inmueble, la solicitud es rechazada por el Registro de Títulos, indicando la causa del rechazo”,* mientras que, el artículo 159 expresa que *“si el negocio jurídico garantizado por la Certificación con Reserva de Prioridad se realiza, el documento que lo formalice debe contener en forma expresa que la operación se efectúa al amparo de ella y ser presentada al Registro de Títulos antes del vencimiento de la reserva”.*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo antes expresado, respecto al primer aspecto, se ha verificado que el oficio de fecha 23 de mayo del año 2025, remitido por la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original con asiento en el Distrito Nacional, a los fines de dar publicidad a la litis de derechos registrados en proceso mencionada, identifica el **solar núm. 1, Manzana núm. 1860, del Distrito Catastral núm. 01, matrícula núm. 0100039079**, acreditándose que éste no corresponde al que es objeto de la solicitud de certificación con reserva de prioridad, es decir, el inmueble identificado con la designación catastral núm. **400420651748**, matrícula núm. **0100397865**, lo cual, si bien se deriva de trabajos técnicos de actualización de mensuras y subdivisión sobre el bien objeto de la litis, lo cierto es que se trata de otro inmueble registrado.

CONSIDERANDO: Que, conforme ha quedado evidenciado en los asientos registrales de los libros de títulos y de registro complementario, el inmueble identificado como **solar núm. 1, Manzana núm. 1860, del Distrito Catastral núm. 01, matrícula núm. 0100039079**, ha sido cancelado, no existiendo en la actualidad derechos de propiedad registrados sobre esa designación catastral. Así mismo, el Registro de Títulos precisó en el oficio de rechazo recurrido que, bajo el expediente registral núm.0322025263666, relativo a una inscripción de litis sobre derechos registrados, se emitió un oficio dirigido al tribunal, informando que el inmueble objeto de esta anotación, fue cancelado por Subdivisión, dando como resultado de la modificación parcelaria, las parcelas posicionales núms. 400420651748 y 400420764668. Sin embargo, cabe resaltar que dicho tribunal, a la fecha no ha respondido la solicitud del Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, las actuaciones registrales deben calificarse acorde a los principios registrales y normativa aplicable, acreditándose que, en el caso de la especie, el motivo del rechazo se fundamenta en una actuación en curso (anotación de litis sobre derechos registrados) que no fue ejecutada sobre el objeto de la certificación con reserva de prioridad ni sobre el bien del cual se origina el mismo, por haber ingresado en el libro diario del Registro de Títulos con posterioridad a la fecha de inscripción de la subdivisión. Dicho acto de levantamiento parcelario dio lugar a la cancelación del inmueble objeto de litis, cuyo registro complementario se encontraba libre de cargas, gravámenes, anotaciones o afectaciones al momento de su cierre, no quedando afectados los inmuebles resultantes.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el criterio de especialidad, manifestándose este en cuanto al objeto a que, la actuación registral debe basarse en un inmueble registrado, correctamente determinado, individualizado y vigente en los asientos registrales. Por consiguiente, el inmueble descrito en la litis se trata de un inmueble cancelado y, de igual manera difiere del bien sobre el que se solicitó la certificación con reserva de prioridad.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, el sistema inmobiliario dominicano se sustenta en los principios de legitimidad y tracto sucesivo, los cuales en conjunto se refieren, en síntesis, a que, el derecho sobre el cual se procure una operación registral debe existir y estar vigente en los asientos del Registro de Títulos, sea en el libro diario o libros de títulos y registro complementario. En ese tenor, esta Dirección Nacional ha evidenciado que la parcela sobre la que se requiere la certificación con reserva de prioridad (designación catastral núm. **400420651748**, matrícula núm. **0100397865**) no contiene expedientes en curso y, a la fecha de su inscripción, se encuentra libre de cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los otros principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado **exista** y que **pertenezca** a su titular (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual

consistente en: “la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en relación con el segundo argumento presentado por el Registro de Títulos, al establecer que el negocio jurídico que se pretende garantizar no fue identificado en la rogación, se observa que en la instancia de fecha 27 de mayo del año 2025, que constituye el documento base de la actuación registral de certificación con reserva de prioridad, la parte recurrente consigna en el ordinal primero de su solicitud que, se expida esta certificación “con motivo de la negociación en curso a propósito de la declaratoria de utilidad pública consignada en el Decreto núm. 236-25, de fecha 30 de abril del año 2025 (...)”. Asimismo, en el ordinal segundo hace constar que el negocio jurídico que se requiere garantizar con esta actuación consiste en “acuerdo amigable, mediante compraventa, permuta o cualquier acto de lícito comercio donde se establecerá lo relativo al monto, forma de pago y entrega del terreno entre el Estado dominicano y la entidad Central Romana Corporation, LTD (...)”.

CONSIDERANDO: Que, en lo concerniente a este aspecto, la Ley 108-05, en su artículo 105, párrafo II, establece en lo relativo a la certificación con reserva de prioridad lo siguiente: “la solicitud de certificación debe indicar la operación a realizar y el bloqueo registral sólo protege dicho negocio”. En el mismo sentido, el artículo 24, numeral 36, literal a, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001 de fecha 28 de agosto del 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, dispone que la instancia de solicitud de reserva de prioridad debe indicar el negocio jurídico determinado (objeto, sujeto y causa), suscrito por el titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo anteriormente expuesto, resulta válido concluir que la parte recurrente cumplió con el requisito de indicar en su requerimiento, el objeto, el sujeto y que se efectuaría un negocio jurídico lícito consistente en una transferencia. En ese sentido, cabe puntualizar que el artículo 159 del Reglamento General de Registro de Títulos, citado por el órgano registral en su oficio de rechazo, a lo que se refiere es al documento mediante el cual se materializa el negocio jurídico que se debe inscribir en el Registro de Títulos dentro del plazo de vigencia de la reserva de prioridad, posterior a la emisión de la certificación; no refiriéndose este a la solicitud de este medio de publicidad registral. Por tanto, el señalamiento realizado no resulta procedente para justificar el rechazo de la actuación registral solicitada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en cuanto a los alegatos de la parte objetante con relación a que la parte solicitante no puede beneficiarse de esta actuación registral la certificación con reserva de prioridad, , debido a que dicha negociación con el Estado dominicano no ha sido perfeccionada ni elevada a contrato, esta dirección nacional tiene a bien establecer que para que requerir esta certificación no es necesario que el negocio jurídico que se pretende este concretado, pues conforme las disposiciones de la normativa antes señalada, es suficiente con indicar la operación que se va a realizar.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, en lo que respecta a las objeciones planteadas por **Inversiones CCF, S.R.L.**, en cuanto a que **Central Romana Corporation, LTD**, transfirió en su favor, el inmueble identificado como *Solar Núm. 1, Manzana Núm. 1860, del Distrito Catastral Núm. 01, del Distrito Nacional*, designación catastral que origina el inmueble objeto de la actuación pretendida, alegando que dicho contrato ha sido objeto de diversos procesos judiciales, algunos de los cuales aún se encuentran en curso ante distintas jurisdicciones del país, se tiene a bien establecer que, no obstante dichas afirmaciones, se ha verificado que en el tracto sucesivo y el registro complementario del referido inmueble y de la designación catastral núm. **400420651748**, matrícula

núm. **0100397865**, propiedad de **Central Romana Corporation, LTD**, no existen litis o anotaciones preventivas asentadas (vigentes) que acrediten la presencia de dichos litigios.

CONSIDERANDO: Que, pese a lo expuesto, es importante señalar que, en caso de existir litigios en curso relacionados al inmueble que nos ocupa, en el sistema registral dominicano la publicidad de estos se formaliza mediante la inscripción de una anotación en el Registro de Títulos y se materializa con el asiento en el Registro Complementario. Además, su registro no constituye un impedimento para la emisión de la certificación con reserva de prioridad, puesto que, debido a la naturaleza del tipo de asiento que originan, no generan bloqueos registrales, pues su finalidad es publicitar un proceso de litis sobre derechos registrados ante los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria, u otros trámites judiciales ante un tribunal distinto o institución pública con la inscripción de anotaciones preventivas, salvo que se encontraran en curso directamente sobre el inmueble objeto de la operación.

CONSIDERANDO: Que, en lo relativo al asiento de anotación preventiva en favor de **Inversiones CCF, S.R.L.**, RNC núm. 1-30-00756-1, que pesaba sobre el inmueble Solar núm. **1**, Manzana núm. **1860**, del Distrito Catastral núm. **01**, matrícula núm. **0100039079**, en virtud del acto de alguacil núm. 43, de fecha 29 de febrero del año 2012, inscrito el día 20 de junio del año 2022, a las 1:27:55 p.m., la sociedad objetante ha señalado que la misma fue cancelada sin que se hubiera culminado el proceso judicial que motivó su solicitud. No obstante, esta Dirección Nacional ha podido verificar que, conforme al expediente núm. **0322024359791**, inscrito en fecha 05 de julio del año 2024, a las 10:18:23 p.m., la cancelación del referido asiento fue solicitada y ejecutada en razón de su caducidad, acorde a la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en conclusión, en atención a lo planteado y en virtud del principio de publicidad registral, el efecto convalidante y constitutivo que genera la inscripción registral, se presume la veracidad, validez y exactitud del derecho de propiedad en favor de **Central Romana Corporation, LTD**, libre de cargas, gravámenes y anotaciones a la fecha, debido a que existe una presunción que lo registrado refleja la situación jurídica real del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoge este Recurso Jerárquico y revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 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, interpuesto por **Central Romana Corporation, LTD**, en contra del oficio Núm. ORT-00000005286, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322025267742; 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 del Distrito Nacional, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 400420651748, con una extensión superficial de 34,000.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100397865”* y, en consecuencia:

- i. Emitir la certificación con reserva de prioridad en favor de **Central Romana Corporation, LTD, Estado Dominicano, Ministerio de Turismo de la República Dominicana**, a los fines de reservar la prioridad y garantizar la inscripción de la transferencia del inmueble en favor del Estado Dominicano.
- ii. Consignar en el registro complementario el asiento contentivo de: **Reserva de Prioridad** en favor de **Central Romana Corporation, LTD, Estado Dominicano, Ministerio de Turismo de la República Dominicana**, a los fines de reservar la prioridad y garantizar la inscripción de la transferencia del inmueble en favor del Estado Dominicano. Teniendo su origen en instancia de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el señor Leonardo Matos García y el Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo, inscrito el día veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:47:04 a. m. Esta reserva tiene una vigencia de 15 por defecto días hábiles. Nota: Este asiento genera un BLOQUEO REGISTRAL sobre el inmueble.

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/pts