REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS	TIPO DE PRODUCTO **RESOLUCIÓN**
	NO. DE PRODUCTO **DNRT-R-2025-00128**
	FECHA **17-07-2025**
	NO. EXPEDIENTE **DNRT-E-2025-1057**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) día del mes de julio 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 junio del año dos mil veinticinco (2025), por los miembros de la **Asociación de Propietarios y Ocupantes de Terrenos Turísticos de la Provincia de Pedernales (ASPROTETUPE),** representada por su presidente **Evangelio Cruz Rivas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 069-0005559-8, representados en las personas: **Kenia Pérez Morillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de Identidad y electoral No. 069-0004968-2, domiciliada y residente en la calle Joaquín Balaguer No. 34, Barrio Verde, Pedernales; **Rubén Manuel Matos Suarez,** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 069-0001054-4, domiciliado y residente en la Ciudad de Pedernales; la Sociedad Comercial Abastecimientos Comerciales S.R.L., RNC No. 1-01-65734-2, con su domicilio social en la Autopista Duarte Km 10 1/2, Las Colinas de Villa Elena, representada por su Gerente, **Juan Carlos Moya Rodriguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y electoral no. 001-1894771-2, domiciliado y residente en Autopista Duarte Km 10 1/2, Las Colinas de Villa Elena, Santo Domingo; **Guillermo Feliz Gomez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 021-0006064-5, domiciliado y residente en la Calle D, No. 5, Altos Respaldo Infapol, Distrito Nacional, de esta ciudad de Santo Domingo; **Juan Antonio Fernandez Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 069-0000096-6, domiciliado y residente en la calle Atunes No. 23, Pedernales; **Luis Alcadio Guevara Cuevas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 091-0001720-2, domiciliado en la comunidad de Oviedo; **Francisco Jose Tejada Cabral**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-

1178815-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, DN.; **Idelice M. Vázquez Ortiz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-0471915-8, domiciliada y residencia en la calle Lic. Rafael Castillo de León, No. 41, Ana Teresa Balaguer, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; Pedro Vinicio Galarza Sanchez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 021-0001225-7, domiciliado y residente en esta Ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; **Wilfrido Gómez Gómez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-11666670-7, domiciliado y residente en la Ciudad de Santo Domingo, D.N.; **Esteban R. Ferreras Poche**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 037-0012396-5, domiciliado y residente en la Ciudad de Santo Domingo, D.N.; **Miguel Alexander Alexander Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 041-0018557-0, domiciliado y residente en la calle Altagracia No. 1, Montecristi; **Eddy Santana Pérez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 001- 1601766-6, domiciliado y residente en la Flor No. 14, Los Guandules, Santo Domingo D.N.; **Yovanka Indhira Torres Robles**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-1268760-3, domiciliada y residencia en la calle Madre Carmen González, Residencial Victoria C., Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional; **Dahiana Elizabeth Corniell Perez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-1773700-7, domiciliada y residencia en la calle Jesús Piñeiro, Edif. B-1, Apto. 401, Pinos del Cacique, Santo Domingo, Distrito Nacional; **Felipe Heredia Avelino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 002-0032040-6, domiciliado y residente en el barrio Borbón. No. 3, San Cristóbal; **Ángel Ovidio Estepan Ramirez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-0118289-7, domiciliado y residente en el barrio Elvira de Mendoza, No.55, Santo Domingo, Distrito Nacional; **Carlos Darinil Corniell Pérez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 069-0009289-8, domiciliado y residente en la calle General Franco Bidó No. 3, Torre Las Manaclas, Apto. No. 7, Bella Vista, Distrito Nacional; **Yoarky Lisset Recio Samboy**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-1595210-3, domiciliada y residencia en la calle Segunda No. 4, Edif. Reina II, Apto. 3-C Las Acacias, Santo Domingo, Distrito Nacional; **Erfi E. Pérez Moreta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de Identidad y Electoral No. 069-0001602-0, domiciliada y residencia en la calle General Román Franco Bido No.3, Torre Manaclas, Apto. No.7, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional; **Margarita Guzman Jiménez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de Identidad y Electoral No. 008-0022744-9, domiciliada y residencia en los Jardines del Norte, No.23, Res. Lariza IV, Apto. 3-H, Santo Domingo, Distrito Nacional; **Evangelio Cruz Rivas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 069-0005559-8, domiciliado y residente en la calle Santo Domingo No.49, Pedernales; **Silvio Milagros Pérez Moreta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 069-0001603-8, domiciliado y residente en la Ciudad de Pedernales; **Antonio Eladio Diaz Cisnero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 052-0004059-9, domiciliado y residente en la calle 14, No. 82, Ensanche Isabelita, Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; **Américo Antonio Mena Rosario**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad,

casado, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-0852255-8, domiciliado y residente en la Amapola, Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo; **Rubén Y. Solano Espinal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-1791575-1, domiciliado y residente en la calle 19, No. 3, Los Tres Ojos, Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; la **Dra. Berkis Mercedes Luna Portes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de Identidad y Electoral No. 001-0083501-6, Abogada de los tribunales de la República Dominicana, domiciliada y residente en la Luis F. Thomén No. 72-A, Edificio Torre JR-1, Apto 8-A del Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; con domicilio Ad Hoc, en calle Caracoles del Residencial Villas de Mar No. 259 de la Provincia de Pedernales, Municipio cabecera de Pedernales, en el Estudio profesional abierto de los abogados apoderados especiales; **Silvio Manuel Perez De Los Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 069-0008516-5; domiciliado y residente en la calle Jesús Piñeiro, Edificio B-1, Apto 401, Residencial Pino del Cacique de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; con domicilio Ad Hoc, en calle Caracoles del Residencial Villas de Mar NO. 259 de la Provincia de Pedernales, Municipio cabecera de Pedernales, en el Estudio profesional abierto de los abogados apoderados especiales; **Bienvenido Matos Batista**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de Identidad y Electoral No. 069-0002873-6; domiciliado y residente en la calle General Franco Bidó. No. 3, Torre Manaclas, Apto. No. 7, del Ensanche Bella Vista de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; **Kenia Dolores Mella Méndez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad personal y electoral No. 001-0805732-4, domiciliada y residente en el No. 7 de la calle Juan López de esta ciudad de Pedernales; **Sora Deyanira Samboy Pérez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad personal y electoral No. 069-0001245-8, domiciliada y residente en el No. 5 de la calle 7. Del Barrio Nicolás Feliz de esta ciudad. De Pedernales; **Cándida Valenzuela Martinez De Díaz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cedula de identidad personal y electoral NO. 069-0003660-6, domiciliada y residente en el Apartamento No. 3-A del Edificio No. 6 de los Multa-Familiares del Barrio Miramar de esta ciudad de Pedernales; **Antonia Margarita Hernández Cepin**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 069-0000131-1, domiciliada y residente en el No. 5 de la calle Ruperto Volquez Medrano del barrio Las Mercedes de esta ciudad de Pedernales; **Betzaida Esthel Reyes Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 069-0004994-8, domiciliada y residente en el No. 32 de la calle Club de Leones del barrio Alcoa de esta ciudad de Pedernales; **Fe Méndez Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 069-0001087-4, domiciliada y residente en el No. 53 de la calle primera del barrio Las Mercedes de esta ciudad de Pedernales; **Santos Medina Rivas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de identidad y electoral No. 069-0004420-4, domiciliado y residente en el No. 10 de la calle Proyecto de la Colonia Agrícola de Aguas Negras de este Municipio de Pedernales; **Maria Miguelina Camacho**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 069-0004723-1, domiciliada y residente en el No.20 de la calle Socorro Pérez Cuevas del Centro de esta ciudad de Pedernales; Alejandro Ferreras Feliz, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Agricultor, portador de la cedula de identidad personal y electoral No. 069-0004350-3, domiciliado y residente en el No. 8 del Callejón Duarte del barrio Campo de Aviación Viejo de esta ciudad de Pedernales; **Servio De Jesús Méndez Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de

edad, soltero, portador de la cedula de identidad personal y electoral No. 069-0005681-0, domiciliado y residente en el No. 9 de la calle Primera del barrio Trinidad de Los Mameyes de la Provincia Santo Domingo Este; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial, al **Lcdo. Natanael Méndez Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0166402-7, con estudio profesional abierto transitorio, en la calle Padre Emiliano Tardif, No. 11, Edificio Villa Martin II, Apto 3-C, del Ensanche Evaristo Morales de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Tel. 829-669-0100; y el **Lcdo. José Mata Suero**; de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, provisto de la cédula de identidad y electoral no. 031-0339169-8; respectivamente; con domicilio Ad Hoc en la en la calle Sagrado Corazón de Jesús, No. 20, en el Sector Los Cocos del Municipio Enriquillo, Provincia Barahona; Tel. 809-750-3150.
En contra del oficio Núm. O.R.262938, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; relativo al expediente registral Núm. 1052500481.

VISTO: El expediente registral Núm. 1052500481, inscrito en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:30:06 p. m., contentivo de solicitud de emisión de certificación de estado jurídico, en virtud de la instancia de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lcdo. José Mata Suero, en relación al inmueble identificado como: *"Parcela Núm. **291886569074**, con una extensión superficial de **16,736,131.58** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula Núm. **3000658363**"*.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 541/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Jorge Luis Mercedes Castro, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al **Registro de Títulos de Barahona** y a la magistrada del **Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona, Rosa Bethania Malena Carmona**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **291886569074**, con una extensión superficial de **16,736,131.58** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula Núm. **3000658363**"*.

VISTOS: 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.262938, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; relativo al expediente registral Núm. 1052500481; concerniente a la solicitud de emisión de certificación de estado jurídico; con relación al inmueble identificado como: "*Parcela Núm. **291886569074**, con una extensión superficial de **16,736,131.58** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula Núm. **3000658363**"*, propiedad del **Estado Dominicano.**

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, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) "*el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando:* ***a)*** *Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o* ***b)*** *una vez comunicada la decisión 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)*** *haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o* ***d)*** *el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.*"

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 once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) 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[1].

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal "b" del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figura como persona involucrada en este expediente registral la **Asociación de Propietarios y Ocupantes de Terrenos Turísticos de la Provincia de Pedernales (ASPROTETUPE)**, en calidad de solicitante de la certificación de estado jurídico y recurrente en la presente acción recursiva, por lo que no es necesaria la notificación; no obstante lo anterior, el presente recurso jerárquico le fue notificado al **Registro de Títulos de Barahona** y a la **Magistrada Jueza Presidenta del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona, Rosa Bethania Malena Carmona**, mediante el citado acto Núm. 541/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos

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

mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Jorge Luis Mercedes Castro, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Barahona.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Barahona, bajo el expediente registral Núm. 1052500481, inscrito en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:30:06 p. m. procuraba la emisión de certificación de estado jurídico, en relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la citada rogación fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Barahona, a través del oficio Núm. O.R.262938, de fecha once (11) del mes de junio 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 ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:
i) Que, mediante el expediente registral Núm. 1052500481, se solicitó por ante el Registro de Títulos de Barahona la emisión de Certificación de Estado Jurídico, sobre el inmueble identificado como "*Parcela Núm. **291886569074**, con una extensión superficial de **16,736,131.58** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula Núm. **3000658363***", propiedad del **Estado Dominicano**;
ii) Que, el Registro de Títulos procedió a rechazar el expediente, en virtud de que los derechos registrados sobre el inmueble antes descrito fueron cancelados por Subdivisión, en virtud del Oficio de aprobación Núm. 663202400101, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central;
iii) Que, el Registro de Títulos no se percató de que sobre el inmueble antes indicado permanecen inscritas varias anotaciones de Litis Sobre Derechos Registrados, y, además, existen procesos judiciales en curso ante el Tribunal de Jurisdicción Original de Barahona;
iv) Que, conforme lo antes expuesto, se acoja el presente recurso jerárquico y se ordene al Registro de Títulos de Barahona, mantener las anotaciones de Litis Sobre Derechos Registrados inscritas sobre el inmueble en cuestión y sean migradas a las parcelas resultantes de la subdivisión.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Barahona calificó de manera negativa la rogación original debido a que:
*"(...) el inmueble identificado como Parcela Núm. 291886569074, con una extensión superficial de 16,736,131.58 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula Núm. 3000658363**,** fue objeto de trabajos técnicos de subdivisión, en virtud del Oficio de aprobación Núm. 663202400101, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central,*

conforme se verifica en el Libro Núm. 0003, Folio Núm. 203, Registro Complementario Libro Núm. 0004, Folio Núm. 008 (…)".

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos. A saber:

Que, mediante el Oficio de Aprobación núm. 663202100051, de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras del Departamento Este, contentivo de trabajos de subdivisión, inscrito en fecha veintitrés (23) de marzo del mismo año, el Estado Dominicano adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: "Parcela núm. 291886569074, con una extensión superficial de 16,736,131.58 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula núm. 3000658363", según se verifica en el Libro núm. 0001, Folio núm. 040, Hoja núm. 041; inmueble sobre el cual fueron inscritas múltiples anotaciones de litis sobre derechos registrados.

Que, en fecha veintiuno (21) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito en el Registro de Títulos de Barahona el expediente registral núm. 1052500467, contentivo de trabajos de subdivisión sobre el inmueble de referencia, en virtud del Oficio de Aprobación núm. 663202400101, de fecha veinte (20) de mayo del mismo año, quedando cancelado por modificación parcelaria, resultando los inmuebles identificados como:

1. "*Parcela Núm. **291879861859**, con una extensión superficial de **6,039,670.18** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula Núm. **3001386363**";*
2. 2) "*Parcela Núm. **291894083692**, con una extensión superficial de **10,696,452.69** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula Núm. **3001386364**"* (Subrayado es nuestro).

Que, al momento de la ejecución del expediente antes mencionado, el Registro de Títulos procedió a migrar a las parcelas resultantes de la subdivisión todas las cargas que figuraban inscritas sobre el inmueble identificado como: "Parcela núm. 291886569074, con una extensión superficial de 16,736,131.58 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Pedernales, provincia Pedernales, identificado con la matrícula núm. 3000658363", incluyendo los asientos de litis sobre derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha podido verificar que la rogación original sometida ante el Registro de Títulos, en el expediente núm. 1052500481, corresponde a una solicitud de Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia, y que dicha oficina registral emitió el oficio de rechazo, de fecha once (11) de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el cual informó a la parte interesada la situación jurídica del inmueble, conforme al tracto sucesivo que se verifica en nuestros asientos registrales y sistemas de investigación.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, resulta importante destacar que, el **principio de rogación** indica que: "Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente", conforme establece el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, asimismo es importante destacar que, entre los otros principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el siguiente: i) **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", en virtud de lo establecido en el artículo 31 del reglamento antes mencionado.

CONSIDERANDO: Que, se ha constatado que, entre los argumentos planteados por la parte recurrente, se encuentra lo relativo al pronunciamiento de la Dirección Nacional de Mensuras Catastrales en la Resolución núm. DNMC-R-2025-0031, de fecha dieciséis (16) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), en ocasión del recurso jerárquico interpuesto contra el oficio de aprobación relativo al expediente núm. 663202400101, contentivo de subdivisión; aspectos que no guardan relación con la rogación que nos ocupa, puesto que dicho órgano actúa en el análisis de operaciones técnicas de mensuras catastrales, no así en las actuaciones registrales sobre un inmueble, las cuales corresponden a los Registros de Títulos en el ejercicio de su función calificadora.

CONSIDERANDO: Que, si bien la parte recurrente supone que los asientos contentivos de Litis Sobre Derechos Registrados inscritos en el inmueble de referencia fueron cancelados al momento de la ejecución de la subdivisión, lo cierto es que conforme al artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), es preciso enfatizar que el Registro de Títulos de Barahona, al calificar el expediente núm. 1052500467, procedió a migrar a las parcelas resultantes de los trabajos técnicos todas las cargas, gravámenes y anotaciones provisionales que se encontraban registradas en el inmueble subdividido, como parte de la técnica registral aplicable para estos casos.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos establece que: "Para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo puede anotar o cancelar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el juez o tribunal apoderado de la litis lo ordene en forma expresa y escrita al Registro de Títulos".

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se ha constatado que, el Registro de Títulos, bajo el referido expediente de la subdivisión, informó al tribunal competente de los procesos judiciales mencionados sobre el estado jurídico de los inmuebles, de conformidad con el artículo 132 párrafo II del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022)* que establece: *"Una vez comunicado el inicio del proceso, el Registro de Títulos correspondiente debe informar al Juez o tribunal cualquier situación que afecte el estado jurídico del inmueble"* (Resaltado y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la parte recurrente solicita que sean migradas las anotaciones de Litis Sobre Derechos Registrados a los inmuebles resultantes de la subdivisión; sin embargo, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que lo requerido ya fue realizado por el Registro de Títulos, bajo el expediente supra indicado, conforme a la función calificadora que le compete y en apego a la normativa inmobiliaria vigente.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **legitimidad**, indicando que: "*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*" y el de **especialidad**, el cual consiste en: "*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*" (sic).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 1, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el ***Principio de Juridicidad***, indicando que: "*En cuya virtud **toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado***" (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del ***Principio de Asesoramiento***, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente que tiene la posibilidad de solicitar la emisión de certificaciones de estado jurídico de los inmuebles resultantes de los trabajos de subdivisión antes indicada, a los fines de verificar los asientos registrales que figuran inscritos sobre los mismos, tomando en cuenta los requisitos establecidos para dicha actuación, estipulados en el Artículo 35 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, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Barahona; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 16, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el ***Principio de Asesoramiento***, indicando que: "*El personal al servicio de la Administración Pública **deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación***" (Negrita y subrayado es nuestro).

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 Barahona a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 26, 31, 62, 63, 106, 139, 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos *(Resolución núm. 788-2022);* 132 párrafo II del Reglamento General de los

Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria *(Resolución Núm. 787-2022)*; 3 numerales 1 y 16, y 54 de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la **Asociación de Propietarios y Ocupantes de Terrenos Turísticos de la Provincia de Pedernales (ASPROTETUPE)**, en contra del oficio O.R.262938, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Barahona; relativo al expediente registral Núm. 1052500481, emitido por el Registro de Títulos de Barahona y, en consecuencia; confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido por citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Barahona, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/saub

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/E4HX-5INV-JSVM-9W42