

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00153

FECHA
22-08-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1215

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por el **Jerry Roberto Acosta Alonzo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 071-0023944-6, con estudio profesional abierto en la avenida María Trinidad Sánchez, local Núm. 51-B, Primer Nivel, edificio Acosta Comercial, de la ciudad de Nagua, María Trinidad Sánchez; el señor **Víctor Manuel González Rapozo**, de nacionalidad mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 071-0004835-9, casado con la señora **Lina Rodríguez de González**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 071-0027550-7, ambos domiciliados y residentes en la avenida María Trinidad Sánchez, esquina calle Ramón Melo, Agroplaza González, de la ciudad de Nagua, María Trinidad Sánchez, y la sociedad **Claudio Andrea, S.R.L.**, titular del RNC Núm. 1-10-12588-7, con su domicilio en el paraje La Novilla, sección Mata Puerco, del municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, debidamente representada por su gerente, la señora María Magdalena Fernández Balbuena de Soulet, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 081-000679-3, domiciliada y residente en la calle Principal s/n, del Residencial La Preciosa, paraje La Novilla, del municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, representados por la Licda. Celsa González Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 071-0023944-6, con estudio profesional abierto en la Autopista Nagua a Cabrera, Kilómetro 1, Plaza Nueva Nagua, cubículo núm. 9, de la ciudad de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, teléfonos: 809-584-7921 (oficina), 809-757-4615 (celular), Email: lic.celsa.gonzalez@gmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R.260711, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Nagua; relativo al expediente registral Núm. 2282519476.

VISTO: El expediente registral Núm. 2282516349, inscrito en fecha catorce (14) del mes de enero del año veinticinco (2025), a las 02:34:28 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de subdivisión, en virtud de del oficio de aprobación Núm. 6612024021863, de fecha quince (15), del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **318781975136**, con una extensión superficial de **367,270.68 metros**

cuadrados, ubicada en el municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, identificada con la matrícula Núm. **1400028382**”; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.257897 de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 2282519476, inscrito en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:07 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de instancia de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **318781975136**, con una extensión superficial de **367,270.68 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, identificada con la matrícula Núm. **1400028382**”.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio de rechazo Núm. O.R.260711, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Nagua; relativo al expediente registral Núm. 2282519476; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de concerniente a la solicitud de inscripción de subdivisión, con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **318781975136**, con una extensión superficial de **367,270.68 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, identificada con la matrícula Núm. **1400028382**”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, 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 del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha catorce (14) del mes de julio 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 trata¹.

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

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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación depositada con ocasión del presente recurso jerárquico, se ha podido constatar lo siguiente:

- a) Que la rogación inicial presentada ante la Oficina del Registro de Títulos de Nagua tenía por objeto la inscripción de una subdivisión, conforme al expediente registral núm. 2282516349, inscrito en fecha catorce (14) de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 2:34:28 p.m., respecto del inmueble identificado como “Parcela núm. 318781975136”, con una extensión superficial de trescientos sesenta y siete mil doscientos setenta con sesenta y ocho (367,270.68) metros cuadrados, ubicado en el municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, y registrado bajo la matrícula núm. 1400028382;
- b) Que dicha rogación fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos, mediante el oficio núm. O.O.R.257897, de fecha veintinueve (29) de abril del año dos mil veinticinco (2025);
- c) Que la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración contra el referido oficio, la cual fue rechazada en virtud de que se mantuvieron las razones que motivaron la decisión inicial;
- d) Que, en consecuencia, la presente acción recursiva ha sido interpuesta en contra del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones contenidos en el escrito de interposición, la parte recurrente expone, en síntesis, lo siguiente:

- i) Que, mediante el expediente núm. 2282516349, se procuraba la inscripción de los trabajos de subdivisión realizados sobre la designación catastral núm. 318781975136, correspondiente al municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, propiedad del señor Víctor Manuel González Rapozo;
- ii) Que dicho expediente fue rechazado por el Registro de Títulos de Nagua, en razón de que dicho órgano registral se encontraba imposibilitado de inscribir el asiento de servidumbre de paso, toda vez que la compañía Claudio Andrea, S.A., no ostentaba derechos registrados vigentes dentro del ámbito de la Parcela núm. 924, del Distrito Catastral núm. 03, municipio Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, por haber transferido la totalidad de sus derechos;
- iii) Que, en fecha quince (15) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), fue interpuesta solicitud de reconsideración ante el Registro de Títulos, con el propósito de que se revocara la decisión de rechazo, la cual fue desestimada en virtud de que la calificación otorgada en el expediente núm. 2282516349 se encontraba ajustada a la Ley y sus reglamentos, y no habían variado las razones que motivaron el rechazo;
- iv) Que, si bien al momento en que el Registro de Títulos fue apoderado del expediente núm. 2282516349, la compañía Claudio Andrea, S.A., no poseía derechos registrados en la Parcela núm. 924, del Distrito Catastral núm. 03, dicha empresa sí ostentaba derechos registrables en virtud del contrato de permuta suscrito en fecha veintiuno (21) de junio del año dos mil dieciocho (2018), entre United States Marshals Service (USMS) y Claudio Andrea, S.R.L., el cual se encontraba en proceso de ejecución ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez, y que, a la fecha de depósito del recurso de reconsideración, aún no había sido remitido al Registro de Títulos;
- v) Que las razones del rechazo han variado, toda vez que la compañía Claudio Andrea, S.A., ya posee derechos registrados dentro del ámbito de la Parcela núm. 924, del Distrito Catastral núm. 03, conforme a lo establecido en la

Sentencia núm. 02272500161, de fecha diecisiete (17) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de María Trinidad Sánchez, la cual fue remitida al Registro de Títulos en fecha veintiséis (26) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), bajo el expediente núm. 2282519825;

vi) Que, por las razones antes expuestas, se solicita acoger el presente recurso jerárquico tanto en cuanto a la forma como al fondo, revocar el oficio de rechazo y ordenar al Registro de Títulos la inscripción de los trabajos de subdivisión realizados sobre la designación catastral núm. 318781975136, municipio Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, propiedad del señor Víctor Manuel González Rapozo.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos de Nagua, consideró que la actuación registral sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que: *“nos encontramos imposibilitados de inscribir el asiento de servidumbre de paso, en razón de que la compañía Claudio Andrés, S.A., no posee derechos registrados vigentes dentro del ámbito de la Parcela 924, DC 03, municipio de Río San Juan, provincia María Trinidad Sánchez, por haber transferido la totalidad de sus derechos.”*

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procedió a someter una solicitud en reconsideración en contra del oficio de rechazo, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando en la motivación siguiente: *“la calificación otorgada en el expediente Núm. 2282516349, fue dada en apego a la Ley y sus Reglamentos y en virtud de que no han variado las razones por las cuales fue dado el oficio de rechazo.”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, y luego de realizar el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como de los sistemas de investigación registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que, mediante el oficio de aprobación núm. 6612024021863, de fecha trece (13) de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste, fueron aprobados los trabajos técnicos de subdivisión realizados sobre la designación catastral núm. 318781975136, propiedad de los señores Víctor Manuel González Rapozo y Lina Rodríguez de González

CONSIDERANDO: Que, en el referido oficio de aprobación, consta la conformidad de servidumbre de paso suscrita por la compañía Claudio Andrea, S.R.L., la cual fue presentada en el expediente y, conforme al plano general de los trabajos técnicos, se encuentra ubicada en la Parcela núm. 924, del Distrito Catastral núm. 03, sobre los derechos de dicha razón social.

CONSIDERANDO: Que, efectivamente, tal como fue expresado por el Registro de Títulos de Nagua en sus oficios de rechazo, la compañía Claudio Andrea, S.R.L., no poseía derechos registrados al momento de la calificación de la actuación registral, en razón de que se habían realizado múltiples transferencias parciales que resultaron en la enajenación total de sus derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que ha sido debidamente verificado por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos que, en la actualidad, durante el conocimiento del presente recurso, la sociedad comercial Claudio Andrea, S.R.L., titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-10-12588-7, ostenta nuevamente derechos registrados sobre la Parcela núm. 924, del Distrito Catastral núm. 03, del municipio de Cabrera, provincia María Trinidad Sánchez, adquiridos mediante contrato de permuta suscrito con United States Marshals Service (USMS), conforme lo dispone la Sentencia núm. 02272500161, de fecha diecisiete (17) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de María Trinidad Sánchez, la cual fue inscrita en el Registro de Títulos en fecha veintiséis (26) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 11:46:46 a.m., bajo el expediente

registral núm. 2282519825. Sin embargo, según se puede acreditar dicho registro se produjo con posterioridad a la inscripción del expediente contentivo de los trabajos de subdivisión, realizada en fecha catorce (14) de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 2:34:28 p.m.

CONSIDERANDO: Que, entre los principios rectores consagrados en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, se encuentra el principio de tracto sucesivo, el cual establece que, con posterioridad al primer registro, para la ejecución de actos que 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 dichos actos. En otras palabras, ningún asiento registral podrá practicarse sin estar sustentado en otro anterior que le sirva de fundamento, garantizando así la continuidad y coherencia del historial registral.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anterior, resulta imperativo destacar que, al momento de la inscripción del expediente de subdivisión y de la constitución de la servidumbre de paso objeto del presente recurso, la sociedad Claudio Andrea, S.R.L., no ostentaba derechos registrados sobre el inmueble identificado como predio sirviente, lo cual imposibilitó la inscripción del asiento correspondiente a la servidumbre.

CONSIDERANDO: Que, conforme al principio de legitimidad registral, se requiere que el derecho inscrito exista y pertenezca a su titular, lo que impone al Registro de Títulos la obligación de admitir únicamente aquellos actos que, al momento de su presentación, cuenten con el respaldo registral debidamente asentado.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, la inscripción posterior de la Sentencia núm. 02272500161, de fecha diecisiete (17) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), mediante la cual se reconocen nuevamente derechos a la sociedad Claudio Andrea, S.R.L., sobre el inmueble que se constituiría como predio sirviente, no puede producir efectos retroactivos que convaliden una actuación previamente inscrita, en atención a los principios de tracto sucesivo y de prioridad registral. Este último establece la preferencia de las inscripciones o anotaciones conforme a la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen con posterioridad.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, este principio registral (prioridad) que fundamenta el sistema inmobiliario de la República Dominicana se rige por la fecha, hora y minutos de ingreso del expediente al Registro de Títulos, siendo este lo que marca el orden de inscripción. Por consiguiente, la fecha de inscripción que se consolida con el registro de la operación en el folio real del inmueble (registro complementario) debe ser coherente en el tracto, la cual se mantiene habilitada en el libro diario con el ejercicio de los recursos administrativos.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, se ha podido observar que la servidumbre de paso que se procura registrar no consta debidamente ubicada, posicionada y dimensionada conforme al trabajo técnico correspondiente. En ese sentido, el artículo 97 del Reglamento General de Mensuras Catastrales establece lo siguiente: "Cuando el o los inmuebles objeto del acto está afectado o se pretenda afectar por derechos o servidumbres, se efectúan las operaciones necesarias para identificar, posicionarlo y dimensionarlo. Cuando se carece de elementos materiales para su replanteo, se procede a ubicarlos conforme con los antecedentes de este, dejando constancia de tal situación en la documentación del acto".

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, al momento de la inscripción de los trabajos técnicos de subdivisión, la sociedad comercial **Claudia Andrea, S.R.L.** no poseía derechos registrados sobre el inmueble en el cual recae la servidumbre de paso, confirmando así la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Nagua, conforme se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, habiendo concluido el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Nagua la cancelación del asiento registral correspondiente a la anotación del presente recurso jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 8 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 14 y 54 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por **Víctor Manuel González Rapozo, Lina Rodríguez de González y Claudio Andrea, S.R.L** en contra el oficio Núm. O.R.260711, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Nagua; relativo al expediente registral Núm. 2282519476; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

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

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

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

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

IDRL/pts