

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00170

FECHA
10-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1269

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de septiembre 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 dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Harold Soto Boiguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1612742-4 y **Almerllis Sayonara Santos Lama**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1157040-4, con domicilio en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, con domicilio social y provincial establecido en la Oficina Soluciones & Cobros Gilc, S.R.L., ubicada en la avenida Abraham Lincoln, equina Paseo de los Locutores, Local Núm. 448, Cuarto Piso, Plaza La Francesa, sector Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana, representados por los Licdos. Richard Aquino Gutiérrez y Romny Oscar Vásquez del Rosario, dominicanos mayores de edad, solteros, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núm. 402-2532542-8 y 225-0074767-4, con domicilio social y principal establecido en la avenida Abraham Lincoln, esquina Paseo de Locutores, local núm. 448, Cuarto Piso, Plaza La Francesa, sector Piantini, Distrito Nacional, Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R. 265862, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642523181.

VISTO: El expediente registral No. 5642523181, inscrito en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:10:41 p. m., contentiva de notificación de puesta en mora para entrega del oficio, en virtud de acto de alguacil Núm. 1149/2025, de ocho (08) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), notificada por el ministerial Gustavo E. Soto Olivares, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal Corte

de Apelación Santo Domingo, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 252,168.40 metros cuadrados Parcela Núm. 2796, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000168291”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.2520/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Andrés Antonio González López, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual los señores **Harold Soto Boiguez** y **Almerllis Sayonara Santos Lama**, en calidad de deudores del titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a: i) **Santiago Andrés Hamilton Coplin**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia; ii) y **Tomas Guillermo Avogadro**, representante de los señores **Shannon Robertson** y **Keyla Rosanne Lugo Herrera de Robertson**, compradores del inmueble conforme la transferencia por solicitada bajo el expediente Núm. 5642518331.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 252,168.40 metros cuadrados Parcela Núm. 2796, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000168291”*.

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 Núm. O.R. 265862, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642523181; concerniente a la solicitud de notificación de puesta en mora para entrega del oficio, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 252,168.40 metros cuadrados Parcela Núm. 2796, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000168291”*.

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 quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco

(2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) los señores **Harold Soto Boiguez y Almerllis Sayonara Santos Lama**, en calidad de deudores del titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia y parte recurrente de la acción que se pretende, y; ii) **Santiago Andrés Hamilton Coplin**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Santiago Andrés Hamilton Coplin**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, mediante acto de alguacil número. 2520/2025, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Andrés Antonio González López, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; Sin embargo, dicha señora no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

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).

- i) Que, mediante el expediente Núm. 5642522350, de fecha 11 de junio del año 2025, fueron solicitadas las actuaciones combinadas de caducidad del expediente Núm. 5642518331 e inscripción de hipoteca judicial definitiva;
- ii) Que, fue emitido un oficio bajo el expediente Núm. 5642522350, sin embargo, al tratar de retirar el mismo por ante el Registro de Títulos, fue informado que es un oficio administrativo y que no puede ser entregado hasta que se subsane definitivamente el expediente núm. 5642518331;
- iii) Que, a raíz ese dicho silencio administrativo fue notificado un acto de puesta en mora en entrega de oficio correspondiente al expediente Núm. 5642518331;
- iv) Que, al momento de realizarse la solicitud del Núm. 5642522350, en fecha 11 de junio del año 2025, el expediente Núm. 5642518331, se encontraba en estado de espera de subsanación desde el mes de marzo, por lo que habían transcurrido más de 60 día sin realizar la subsanación;
- v) Que, el Registro de Títulos estableció que en fecha 30 de junio de año 2025, fue emitido un nuevo oficio de subsanación para el expediente Núm. 5642518331, y que no había transcurrido el plazo de los 30 días calendarios establecidos en el artículo 60 de la Resolución Núm. 788-2022,
- vi) Que, no fue tomado en cuenta que la solicitud de caducidad fue presentada cuando el plazo ya había vencido y no después de haberse reintroducido el expediente Núm. 5642518331;
- vii) Que, el artículo 61 del Reglamento de Registro de Títulos establece que la caducidad se produce de pleno derecho si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido;
- viii) Que, el Registro de Títulos de Samaná, rechazó el expediente Núm. 5642523181, en vista de no ha transcurrido el pazo de 30 días calendarios desde la emisión del oficio para proceder con la caducidad del expediente Núm. 5642518331;
- ix) Que, el plazo de caducidad no puede ser interrumpido ni suspendido por acto cualquiera, este plazo es fatal, y el simple transcurso del tiempo hace que opere del pleno derecho;
- x) Que, por tales motivos en cuanto a la forma, se solicita que se declare como regular y valido en cuanto a la forma el recurso jerárquico y en cuanto al fondo que se ordene al Registro de Títulos de Samaná a declarar la caducidad del expediente Núm. 5642518331, en virtud del artículo 61 del Reglamento de General de Registro de Títulos.

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

- a) Que, mediante el expediente Núm. 5642518331, inscrito el día 23 de enero del año 2025, a las 03:03:20 p.m., se procura la transferencia por venta de una *“Porción de terreno con una extensión superficial de 252,168.40 metros cuadrados Parcela Núm. 2796, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000168291”*, por parte del señor **Santiago Andrés Hamilton Coplin**, en favor de los señores **Shannon Robertson** y **Keyla Rossane Lugo Herrera de Robertson**, actuación a la cual le fue emitido un oficio de subsanación, en fecha 05 de marzo del año 2025.

- b) Que, bajo el expediente núm. 5642522350, inscrito el día 11 de junio del año 2025, a las 12:55:09 p.m., fue solicitado la caducidad del expediente Núm. 5642518331, además de la inscripción de una hipoteca judicial definitiva a favor de los señores **Harold Soto Boiguez** y **Almerllis Sayonara Santos Lama**, respondiendo el Registro de Títulos con un oficio de fecha 30 de junio del año 2025, mediante el cual se indica que se remite dicho expediente *"a la fase de subsanación, hasta tanto sea ejecutado el expediente Núm. 5642518331, y llevadas a cabo la subsanaciones mencionadas en el cuerpo del presente oficio."*
- c) Que, posteriormente y a través del expediente Núm. 5642523181, se notifica al Registro de Títulos, el acto Núm. 1149/2025, de fecha 08 de julio del año 2025, mediante el cual, la parte interesada que le fue negado la entrega del oficio emitido bajo el expediente Núm. 5642522350, bajo el alegato que se trata de un oficio interno y que no puede ser entregado hasta tanto se conozca la subsanación de un expediente diferente y consecuentemente pone en mora al Registro de Títulos para que en el plazo de (1) un día hábil proceda a entregar el oficio.
- d) Que, el expediente núm. 5642523181 fue rechazado mediante el oficio Núm. O.R. 265862, de fecha 15 de julio del año 2025, en el cual se estableció que, en virtud de este, se solicitaba la caducidad del expediente núm. 5642518331, por la supuesta falta de interés de las partes en subsanar la actuación que recae sobre dicho expediente. Para fundamentar dicha calificación negativa, se indicó que, en fecha 30 de junio del año 2025, bajo el expediente núm. 5642518331, fue emitido un oficio de corrección a los fines de subsanar diversas irregularidades consideradas subsanables, sin que hubiera transcurrido aún el plazo de treinta (30) días calendario requerido para que proceda la caducidad. Asimismo, se señaló que el oficio emitido bajo el expediente Núm. 5642522350 correspondía a un oficio interno, remitido al Departamento de Subsanación, hasta tanto se cumpliera con lo requerido en el expediente Núm. 5642518331.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la relación de hechos previamente expuesta, se ha verificado que la parte interesada, hoy recurrente, presentó mediante el expediente núm. 5642523181 la solicitud concreta de entrega del oficio emitido bajo el expediente núm. 5642522350, entrega que, según lo manifestado por la propia parte, había sido negada bajo el argumento de tratarse de un oficio interno.

CONSIDERANDO: Que, de manera adicional, se ha verificado que el Registro de Títulos, mediante su oficio de rechazo, calificó incorrectamente como solicitud de caducidad lo que en realidad consistía en un requerimiento de entrega del oficio emitido bajo el expediente núm. 5642522350; toda vez que la parte interesada únicamente estaba solicitando acceso a un documento de su interés.

CONSIDERANDO: Que, es imprescindible destacar que el Registro de Títulos no puede negar la entrega del referido oficio, toda vez que tal negativa constituye una limitación indebida al derecho de las partes interesadas a acceder a los documentos que les conciernen directamente, restringiendo de manera injustificada su acceso a la información registral que les corresponde legítimamente.

CONSIDERANDO: Que, con relación a lo antes señalado el artículo 143 del Reglamento General de Registro de Títulos establece que: *"la información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo el que tenga interés legítimo justificado en conocer el estado jurídico de un inmueble, tomando en cuenta las limitaciones que pueden provenir de las leyes y normas relativas a la protección de los datos personales."*

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: **"Principio de eficacia:** *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos"*.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma entendemos pertinente hacer mención del **principio de racionalidad:** *"que se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática"*.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Samaná, 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, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 62, 63, 164, 171, 172, 174, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022); artículo 3, numeral 6, 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: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Harold Soto Boiguez y Almerillis Sayonara Santos Lama**, en contra del oficio Núm. O.R. 265862, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642523181; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:10:41 p. m., contentivo de solicitud de notificación de puesta en mora para entrega del oficio, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **252,168.40** metros cuadrados Parcela Núm. **2796**, del Distrito Catastral Núm. **07**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000168291**”* y, en consecuencia:

- a. Entregar a la parte recurrente el oficio de fecha 30 de junio del año 2025, emitido bajo el expediente registral Núm. 5642522350.

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

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

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

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/pts