



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00179

FECHA
23-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1286

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) 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 veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por la **Dra. Elsa Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0094423-0, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a los Lcdos. **Elsa Ochoa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1930838-5 y **José Alexander Suero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 053-00266411-5, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la calle Luperón B, Núm. 1, suite 210, sector Cabilma del Este, municipio de Santo Domingo Este.

En contra del oficio Núm. O.R. 265884, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642520678.

VISTO: El expediente registral Núm. 5642520678, inscrito en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:45:43 p.m., contentivo de solicitud de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, en virtud de la primera copia del acto auténtico núm. 20, Folio núm. 40, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Luis Adolfo Arzeno Ramos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 6207; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 134,889.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 5-B, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia de Samaná; identificado con la matrícula Núm.*

3001154568"; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El expediente registral Núm. 5642303441, inscrito en fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:17:18 a.m., contentivo de cancelación de asiento de litis sobre derechos registrados, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Decisión núm. 9, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil seis (2006), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná; y, **b)** Sentencia Núm. 202200695, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, en relación a los inmuebles identificados como: **1)** *"Parcela Núm. 5-B, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná"*; y **2)** *"Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná"*; proceso que se encuentra en fase de subsanación en el Registro de Títulos de Samaná, en espera de que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte imparta instrucciones sobre la ejecución de las decisiones remitida por este órgano jurisdiccional.

VISTOS: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *"Porción de terreno con una extensión superficial de **134,889.61** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 5-B, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia de Samaná; identificado con la matrícula Núm. **3001154568**"*.

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. O.R. 265884, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642520678, inscrito en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:45:43 p.m., contentivo de solicitud de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, en virtud de la primera copia del acto auténtico núm. 20, Folio núm. 40, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Luis Adolfo Arzeno Ramos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 6207; con relación al inmueble identificado como: *"Porción de terreno con una extensión superficial de **134,889.61** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 5-B, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia de Samaná; identificado con la matrícula Núm. **3001154568**"*, propiedad de **Elsa Rodríguez y Ramón J. Peña S.**

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 nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Elsa Patricia Ochoa Brito, cédula de identidad y electoral Núm.

001-1930838-5, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiuno (21) 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 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 Samaná procura la emisión de un duplicado por pérdida de constancia anotada relativo al inmueble que nos ocupa, en favor de **Elsa Rodríguez**;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral, a través del oficio núm. O.R.265884, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso, hemos observado 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, en fecha 09 del mes de abril del año 2025, fue elevada la solicitud de duplicado por pérdida, siendo la misma rechazada por el Registro de Títulos de Samaná, bajo el entendido de que, *“si bien es cierto que el Tribunal Superior de Tierras del Norte acogió el acuerdo transaccional y amigable sobre los diferentes recursos que pesaban sobre las parcelas, en virtud de la Sentencia núm. 202200695, de fecha 29/06/2022, no obstante, la referida sentencia no ordenaba ninguna ejecución al Registro de Títulos de Samaná, razón por la cual se le emitió el oficio solicitando impartir instrucciones en fecha 17/08/2023, bajo el expediente núm. 5642303441 (...)”*, situación que imposibilita a dicho órgano registral realizar cualquier tipo de actuación sobre el inmueble que nos ocupa;
- ii) Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Samaná, la sentencia precitada fue casada con envío, siendo apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, tribunal que mediante Sentencia No. 202200695, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), homologó un acuerdo transaccional arribado entre las partes en litis, decisión que adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada;
- iii) Que, además, en respuesta del oficio de solicitud de instrucciones de fecha 17 del mes de agosto del año 2023 emitido por el Registro de Títulos de Samaná, el Tribunal Superior de Tierras del

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).

Departamento Norte, expidió la Resolución Núm. 202400016 de fecha 09 del mes de enero del año 2024, mediante la cual se evidencia que el referido órgano jurisdiccional se encuentra imposibilitado de impartir instrucciones al Registro, puesto que se trata de un asunto de puro interés privado;

iv) Que, reiteramos que la expedición de una nueva constancia anotada por pérdida en sustitución de la emitida en fecha 28 del mes de mayo del año 1993, no podría afectar los principios de legitimidad y tracto sucesivo sobre la porción amparada por dicha constancia, toda vez que se trata de una porción de terreno cuya legitimidad quedó establecida y adquirida hace más de veinte (20) años cuando los actos de compras fueron registrados en la oficina de Registro de Títulos, y;

v) Que, solicita a esta Dirección Nacional sea revocado el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos de Samaná, y por vía de consecuencia, la emisión de los duplicados por pérdida de las constancias anotadas referente a los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional ha observado que, el Registro de Títulos de Samaná calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, *“este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de proceder con la rogación, hasta tanto el Tribunal Superior de Tierras se pronuncie al respecto de la situación planteada en el cuerpo del presente oficio (...)”* (Sic).

CONSIDERANDO: Que, de lo antes descrito, esta Dirección Nacional ha podido evidenciar que la señora **Elsa Rodríguez**, solicita al Registro de Títulos de Samaná la emisión por pérdida del duplicado de la constancia anotada que ampara su derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, la cual fue rechazada, por encontrarse sujeta a la calificación definitiva del expediente registral núm. 5642303441, que hasta el momento está en espera de que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte imparta las instrucciones expresas sobre la forma de ejecución de la Sentencia núm. 202200695, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos fundamentó su solicitud al tribunal, de conformidad con lo estipulado en el artículo 58 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), el cual establece de manera exacta lo siguiente: *“En caso de existir situaciones de irregularidad manifiestas o impedimentos para la ejecución de la decisión de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registrador de Títulos debe comunicar, mediante escrito motivado al Juez o tribunal que dictó la decisión, dicha situación, solicitando impartir las instrucciones expresas y escritas que estime convenientes. Párrafo. Mientras el Registro de Títulos no reciba instrucciones expresas y escritas del Juez o tribunal, no puede ejecutar la decisión, quedando interrumpido el plazo para el ejercicio de la función calificadora, manteniéndose la prioridad de la actuación”*. (sic).

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

1. Que, en el expediente registral Núm. 5642410231, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de certificación de estado jurídico con

relación a los derechos de la señora **Elsa Rodríguez**, se encuentra una copia fotostática de la constancia anotada núm. 95-43, relativo al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **134,889.61** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia de Samaná”*;

2. Que, bajo el citado expediente registral el Registro de Títulos de Samaná solicitó la reconstrucción de registro de los derechos de propiedad de los señores **Elsa Rodríguez y Ramón J. Peña S.**, siendo autorizado mediante la Resolución Núm. DNRT-A-2024-00322, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024) (corregida por la Resolución Núm. DNRT-A-2024-00401), la reconstrucción del siguiente asiento registral: *“**Derecho de Propiedad en favor de Elsa Rodríguez y Ramón J. Peña S.** El derecho fue adquirido a **Ramón Vásquez Monegro**. El derecho tiene su origen en **Transferencia por Venta**, en virtud del documento de fecha 30 del mes de diciembre del año 1991, acto de compraventa bajo firma privada legalizado por la Lic. Gloria Cecilia Cuello Suero, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito el día 28 del mes de mayo del año 1993, a las 08:20:00 a.m., conforme se verifica en el Libro de Inscripciones núm. 11, Folio núm. 350, bajo la anotación núm. 13973, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **134,889.61** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **5-B**, del Distrito Catastral núm. **06**, ubicada en el municipio y provincia de Samaná”* (sic).*
3. Que, la reconstrucción antes citada se sustentó en el Libro de Inscripciones núm. 11, Folio núm. 350, bajo la anotación núm. 1397, contentivo de transferencia por compraventa, el cual tuvo como objeto el inmueble identificado como: *“Parcela núm. **5-B**, del Distrito Catastral Núm. **06**”*. En ese sentido, si bien la copia del duplicado de la constancia anotada establece la parcela núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, lo cierto es que, se pudo comprobar que, en el libro de inscripción, esta transferencia ingresó en la Parcela núm. **5-B**, del Distrito Catastral Núm. **06**, de Samaná;
4. Que, en fechas quince (15) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y cinco (1995); nueve (09) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y cinco (1995); veinte (20) del mes de octubre del año mil novecientos noventa y cinco (1995); veinticinco (25) del mes de enero del año mil novecientos noventa y seis (1996); catorce (14) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y nueve (1999), fue incoada la Litis sobre Derechos Registrados en Determinación de Herederos y Transferencia, siendo apoderado el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, emitiendo la Decisión núm. 9, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil seis (2006);
5. Que, la Decisión núm. 9, fue recurrida mediante múltiples instancias por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, tribunal que decidió sobre las acciones recursivas mediante Sentencia núm. 20080186, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año mil ocho (2008).

6. Que, la Sentencia núm. 20080186, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año mil ocho (2008), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, mediante la cual se puede verificar en el ordinal decimotercero, que se instruye lo siguiente: “*Ordenar la cancelación de las constancias anotadas en los certificados de títulos correspondientes a los señores siguientes: (...) L) **DRA. ELSA RODRÍGUEZ: Constancia anotada en el Certificado de Título No. 95-43, expedido por el Registrador de Títulos de Naqua, el día 10 de agosto del año 1995, con derechos a 107.25 tareas de terreno. Parcela No. 5-B-9, del D.C.06, de Samaná***” (Énfasis nuestro).
7. Que, la Sentencia núm. 20080186, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año mil ocho (2008), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, fue recurrida en casación por una multiplicidad de impetrantes de la Litis inicial por ante la Suprema Corte de Justicia, Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario, siendo rendidas: **a)** Resolución Núm. 3292-2012, de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil doce (2012), que declara *Perimido* el recurso de casación interpuesto por María de la Hoz Maldonado y compartes; **b)** Resolución Núm. 394-2013, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), que declara *Perimido* el recurso de casación interpuesto por Danilo Pérez Zapata; **c)** Resolución Núm. 2246-2014, de fecha trece (13) del mes de junio del año 2014, que declara *Perimido* el recurso de casación interpuesto Enemencio Calcaño y compartes; **d)** Sentencia Núm. 461, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), que declara *Inadmisible* el recurso de casación interpuesto por Martina Calcaño Peguero y compartes; **e)** Sentencia Núm. 462, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), que *Rechaza* el recurso de casación interpuesto por Sucesores de Prudencio Fernán y compartes; **f)** Sentencia Núm. 463, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), que *Rechaza* el recurso de casación interpuesto por Severino Iriarte Calcaño y compartes; **g)** Sentencia Núm. 465, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), que *Casa* el recurso de casación interpuesto por Sucesores de Pedro Pablo Fermín; **h)** Sentencia Núm. 468, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), que *Casa* el recurso de casación interpuesto por Carlos Ernesto Jaquez Morales; **i)** Resolución Núm. 1374-2015, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil quince (2015), que declara *Perimido* el recurso de casación interpuesto por Sucesores de la finada María Calcaño (Mariquita) y compartes; **j)** Sentencia Núm. 166, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil quince (2015), que *Casa* el recurso de casación interpuesto por Martina Calcaño Paredes y compartes; **k)** Sentencia Núm. 594, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), que *Rechaza* el recurso de casación interpuesto por Sucesores de Carlos Calcaño Then y compartes;
8. Que, producto de las decisiones emitidas por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso-Administrativo y Contencioso-Tributario de la Suprema Corte de Justicia, que Casa con envió los recursos interpuestos en contra de la Sentencia Núm. 20080186, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año mil ocho (2008), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, muy específicamente, la Sentencia Núm. 465, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil catorce (2014), que *Casa* el recurso de casación interpuesto por Sucesores de Pedro Pablo Fermín; la Sentencia Núm. 468, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil

catorce (2014), que *Casa* el recurso de casación interpuesto por Carlos Ernesto Jaquez Morales; y, la Sentencia Núm. 166, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil quince (2015), que *Casa* el recurso de casación interpuesto por Martina Calcaño Paredes y compartes; fue apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, a fin de conocer los puntos específicos los cuales fueron revertidos por la Suprema Corte de Justicia;

9. Que, una vez apoderado el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, las partes involucradas en la Litis (determinación de herederos, inclusión de herederos y transferencia), llegaron a un acuerdo transaccional siendo éste homologado por el tribunal apoderado de la casación con envío, conforme se verifica en la Sentencia Núm. 202200695, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).
10. Que, la Sentencia Núm. 202200695, fue remitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte al Registro de Títulos de Samaná, siendo inscrito bajo el expediente registral 5642303441, inscrito en fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:17:18 a.m., contentivo de cancelación de asiento de litis sobre derechos registrados, siendo emitido el oficio de subsanación de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a través del cual se solicitó instrucción al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, indicando que:

“PRIMERO: Remitir el presente expediente por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, a los fines de que nos imparta las instrucciones expresas y escritas que estime convenientes sobre la situación expuesta en el cuerpo de este oficio; SEGUNDO: Informar al Tribunal que sobre las referidas parcelas (Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, y 5-B, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicadas en el municipio y provincia Samaná), desde el año 2008, no se ejecutan ningún tipo de actuación, hasta tanto la Suprema Corte de Justicia se pronuncie con relación a la Sentencia Núm. 200800186, de fecha 27 de mayo del 2008, emitida por el Tribunal Superior de Tierras”(sic).

CONSIDERANDO: Que, en atención a la rogación realizada al registro de Títulos de Samaná y la descripción de los hechos antes expuestos, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que, la actuación registral de solicitud de emisión de duplicado por pérdida fue rechazada en atención a que a la fecha del presente recurso, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte no ha impartido las instrucciones correspondientes, solicitadas bajo el expediente registral núm. 5642303441, referente a la ejecución de la Sentencia núm. 202200695, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, se ha verificado que en el cuerpo del acto administrativo que está siendo objeto del presente recurso es señalado por el órgano registral que, el mismo se encuentra imposibilitado de realizar ningún tipo de actuación e inscripción sobre las parcelas en cuestión, dado que podrían afectar el tracto sucesivo del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, esta Dirección Nacional había valorado en las Resoluciones Núm. DNRT-R-2023-00181, y DNRT-2025-00015, que, en atención al principio de prioridad, corresponde reconocer la preferencia que poseen las inscripciones o anotaciones a partir de la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones ingresadas posteriormente; y que, conforme lo establece el párrafo del artículo 30 del Reglamento General de Registro de Títulos, “*si durante el conocimiento de una actuación registral se inscribe otra con posterioridad, contradictoria o incompatible con ésta, se suspende su inscripción, hasta tanto sea calificada de manera definitiva la actuación que tiene preferencia*”; razón por la cual habían sido rechazadas las actuaciones relacionadas con las parcelas en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, de lo expuesto, se observa que el criterio sostenido por esta Dirección Nacional se ha sustentado en evitar la inscripción de actuaciones que recaigan sobre inmuebles y que pudieren afectar la calificación de otros expedientes en proceso con prioridad.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, tras valorar las situaciones acontecidas, ante el escenario que nos ocupa, esta Dirección Nacional entiende que la emisión de un duplicado por pérdida no afecta los derechos inmobiliarios, toda vez que, a través de dicho procedimiento se busca, la expedición de una copia fiel y conforme al original del certificado de título o constancia anotada publicitado en los asientos registrales, según lo dispone el artículo 92 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la expedición por pérdida de un duplicado del certificado de título o constancia anotada implica el reemplazo del duplicado que se había emitido previamente cuando se efectuó la operación que dio origen al derecho de propiedad y por la cual se asentó en los libros del registro de títulos; por consiguiente, su naturaleza jurídica no conlleva un acto de disposición con el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, la actuación registral contentiva de expedición de duplicado por pérdida resulta compatible con la actuación previamente inscrita de Litis Sobre Derechos Registrados, esto de conformidad con lo expuesto en el párrafo anterior.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, resulta oportuno señalar que la Resolución Núm. DNRT-R-2023-00181, de fecha trece (13) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), antes citada, fue recurrida jurisdiccionalmente, dando lugar a la Sentencia núm. 2024-0116, de fecha dos (02) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, en la cual se estableció, en síntesis, que la emisión de un duplicado por pérdida de una constancia anotada en *nada altera ni modifica el tracto sucesivo*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo sentido, resulta importante esclarecer que, si bien el expediente registral núm. 5642303441, inscrito el día once (11) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:17:18 a.m., cuenta con una fecha de inscripción anterior al que está siendo objeto de impugnación, es decir, al expediente registral núm. 5642520678, inscrito en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:45:43 p.m., el resultado de su calificación, no determina que en la actualidad se pueda emitir el duplicado de constancia anotada a favor de la señora **Elsa Rodríguez**, en observancia a los principios de publicidad, legitimidad y tracto sucesivo sobre el inmueble objeto de esta solicitud.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, en el caso que nos ocupa es posible validar que los derechos de dicha señora se encuentran debidamente publicitados y permanecen vigentes, es decir que existen y se comprueba su titularidad en el tracto sucesivo.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana se implementa sobre la base de los siguientes principios, a saber:

***Especialidad:** Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar;*

***Legalidad:** Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar;*

***Legitimidad:** Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular, y;*

***Publicidad:** Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, entre los demás principios que rigen el sistema registral Dominicano, está 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”.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, en otro orden, para la valoración integral del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional, en lo que respecta a la descripción de las generales de la titular en el asiento registral, entiende prudente indicar que, en el Derecho de Propiedad de los señores **Elsa Rodríguez y Ramón J. Peña S.**, fueron omitidas sus generales, no obstante, se ha verificado que, bajo el expediente registral núm. 5642410231, mediante el cual se reconstruyen sus derechos, constaba aportado una copia fotostática del duplicado de la constancia anotada, y en el mismo fueron establecidas las generales de la señora **Elsa Rodríguez**, identificándola como, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad Núm. 6346, Serie 12.

CONSIDERANDO: Que, a tales efectos, y atendiendo a que en la copia fotostática de la cédula de identidad y electoral aportada al expediente de la actuación registral, se puede constatar que la señora **Elsa María Rodríguez Reyes** es titular de la cédula de identidad actual núm. 001-0094423-0, así como de la cédula anterior núm. 6346-12 (verificable al dorso del documento), es posible validar en consecuencia, el documento de identidad mediante el cual la referida señora adquiere su derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, como resultado de lo expuesto, se cumple el principio de especialidad respecto al sujeto registral, pudiéndose acreditar que la persona que declara la pérdida de la constancia anotada es efectivamente la misma que ostenta los derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”*

CONSIDERANDO: Que, a tales efectos, y en aplicación de los principios precedentemente citados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná; asimismo ordena la rectificación de registros en cuanto a la inclusión de generales de la señora **Elsa María Rodríguez Reyes**, para que figuren en el asiento de derecho, 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”, 28, 31, 62, 63, 164, 171, 172, 174, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

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 la **Dra. Elsa Rodríguez**, en contra del oficio Núm. O.R. 265884, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642520678; 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, realizar las actuaciones siguientes respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **134,889.61** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela **5-B**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicado en el municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia de Samaná; identificado con la matrícula Núm. **3001154568**”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original de la constancia anotada correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de los señores **Elsa Rodríguez** y **Ramón J. Peña S.**, bajo el libro núm. 0301, folio Núm. 165, hoja Núm. 180.
- ii. Rectificar el original de la constancia anotada del inmueble en cuestión, a los fines de incluir las generales de la señora **Elsa Rodríguez**, para que en lo adelante se lea: “**Derecho de Propiedad**, en favor de **Elsa María Rodríguez Reyes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0094423-0 y **Ramón J. Peña S.**”;
- iii. Emitir el duplicado por pérdida de la constancia anotada del inmueble en cuestión en favor de la señora **Elsa María Rodríguez Reyes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0094423-0.”
- iv. Practicar los asientos registrales de rectificación de registros y duplicado por pérdida en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 6207, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Luis Adolfo Arzeno Ramos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 6207.

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