



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00181

FECHA

13-11-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2178

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 octubre del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **Credit Dominican Group, S.R.L.**, constituida bajo las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-01-67887-9, con domicilio social establecido en la calle Francisco Moreno, edificio D, apartamento 201, del sector Bella Vista, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por el señor **Teófilo Manuel Ventura Díaz**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0904203-6, domiciliado y residente en la calle Francisco Moreno, edificio D, apartamento 201, del sector Bella Vista, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Lic. Elsa Ochoa** y al **Dr. Danilo Pérez Zapata**, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la calle Moisés García No. 31, esquina calle Rosa Duarte, edificio Zoila Violeta, apartamento 1-02, primer nivel, del sector Gascue, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R. 206085, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642305587.

VISTO: El expediente registral No. 5642305587, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:31:10 p.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, en virtud del documento Compulsa Notarial de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), respecto del Acto No. 23, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de declaración jurada de pérdida de Constancia Anotada, legalizado por el Dr. Modesto Medrano Monción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1368, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 64,772.16 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”;** **2) “Porción de terreno con una**

extensión superficial de 79,235.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; 3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 10,533.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; 4) “Porción de terreno con una extensión superficial de 128,915.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; 5) “Porción de terreno con una extensión superficial de 94,328.40 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; y, 6) “Porción de terreno con una extensión superficial de 261,604.10 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El expediente registral No. 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 No. 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 No. 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 No. 5-B, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; y **2)** “Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 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.

VISTO: Los asientos registrales relativo a los inmuebles identificados como: en relación a los inmuebles identificados como: **1)** “Porción de terreno con una extensión superficial de 64,772.16 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; **2)** “Porción de terreno con una extensión superficial de 79,235.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; **3)** “Porción de terreno con una extensión superficial de 10,533.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; **4)** “Porción de terreno con una extensión superficial de 128,915.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; **5)** “Porción de terreno con una extensión superficial de 94,328.40 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; **6)** “Porción de terreno con una extensión superficial de 261,604.10 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; **7)** “Parcela No. 5-B, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”; y **8)** “Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”.

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 No. O.R. 206085, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al

expediente registral No. 5642305587, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:31:10 p.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, en virtud del documento Compulsa Notarial de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), respecto del Acto No. 23, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de declaración jurada de pérdida de constancia anotada, legalizado por el Dr. Modesto Medrano Monción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1368, en relación a los inmuebles identificados como: **1)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 64,772.16 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”*; **2)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 79,235.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”*; **3)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 10,533.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”*; **4)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 128,915.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”*; **5)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 94,328.40 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”*; y, **6)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 261,604.10 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 5-B-9, del Distrito Catastral No. 06, ubicada en el municipio y provincia Samaná”*, a favor de la sociedad comercial **Credit Dominican Group, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios 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 interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, mediante la Compulsa Notarial de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), respecto del Acto No. 23, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de declaración jurada de pérdida de Constancia Anotada, legalizado por el Dr. Modesto Medrano Monción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1368, la sociedad comercial **Credit Dominican Group, S.R.L.**, solicita la emisión por pérdida de los duplicados de la constancia anotada relativa a los inmuebles de marras; **ii)** que, el Registro de Títulos de Samaná procedió a rechazar la solicitud debido a que existen múltiples recursos de casación en contra de la Sentencia No. 20080186, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año mil ocho (2008), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, a la Parcela No. **5-B**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicada en el municipio y provincia Samaná; y Parcela No. **5-B-9**, del Distrito Catastral

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

No. **06**, ubicada en el municipio y provincia Samaná, recursos que podrían modificar el derecho de propiedad sobre los inmuebles de referencia; **iii**) 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; y, **iv**) que, producto de la decisión anteriormente citada, la sociedad comercial **Credit Dominican Group, S.R.L.**, solicita a esta Dirección Nacional sea revocado el oficio No. O.R. 206085, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642305587, 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, *“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 No. 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 No. 5642303441 (...)”* (Sic).

CONSIDERANDO: Que, de lo antes descrito, esta Dirección Nacional ha podido evidenciar que la sociedad comercial **Credit Dominican Group, S.R.L.**, solicita al Registro de Títulos de Samaná la emisión por pérdida de las constancias anotadas que ampara su derecho de propiedad sobre los inmuebles de referencia, la cual fue rechazada, por encontrarse sujeta la calificación definitiva del expediente registral No. 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 No. 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 52 del Reglamento General de Registro de Títulos, el cual establece de manera exacta lo siguiente: *“En caso de existir 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 deberá ejecutar la decisión”*. (sic) (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, en relación al expediente registral No. 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, esta Dirección Nacional a fin de edificar la presente resolución respecto a los inmuebles *ut-supra* indicados, estima pertinente hacer la relación de hechos siguientes:

1. 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, siendo rendida la Decisión No. 9, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil seis (2006);

2. Que, la Decisión No. 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 No. 20080186, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año mil ocho (2008).
3. Que, la Sentencia No. 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 decimosegundo, el cual indica: “*Ordenar como al efecto ordena, la nulidad de los contratos de venta y aportes en naturaleza, por vía de consecuencia, ordenar la cancelación de las cartas constancias anotadas al certificado de título No. 95-43, correspondiente a la Parcela No. 5-B-9, de Distrito Catastral No. 6, del municipio y provincia Samaná, que se detallan a continuación: 1- Las ventas hechas por Ramón Vasquez Monegro siguientes: a) (105) tareas a nombre de la Compañía Dominican Credit Group, C. por A., aportada por su presidente Teófilo Ml. Ventura Díaz y la esposa de éste Ana María Calcaño de Ventura; b) (167.5) tareas a nombre de la Compañía Dominican Credit Group, C. por A., aportada por su presidente Teófilo Ml. Ventura Díaz y la esposa de éste Ana María Calcaño de Ventura; c) (150) tareas a nombre de la Compañía Dominican Credit Group, C. por A., aportada por su presidente Teófilo Ml. Ventura Díaz y la esposa de éste Ana María Calcaño de Ventura; y, d) (416) tareas a nombre de la Compañía Dominican Credit Group, C. por A., aportada por su presidente Teófilo Ml. Ventura Díaz y la esposa de éste Ana María Calcaño de Ventura; (...)*”; (subrayado de nuestra autoría).
4. Que, la Sentencia No. 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 No. 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 No. 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 No. 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 No. 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 No. 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 No. 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 No. 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 No. 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 No. 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 No. 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 No. 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;

5. 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 envío los recursos interpuestos en contra de la Sentencia No. 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 No. 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 No. 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 No. 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;
6. 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 No. 202200695, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).
7. Que, la Sentencia No. 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 (Nos. **5-B-9**, del Distrito Catastral No. **06**, y **5-B**, del Distrito Catastral No. **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 No. 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, a la fecha del presente recurso, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte no se ha referido a la solicitud de instrucciones solicitada mediante el expediente registral No. 5642303441, referente a la ejecución de la Sentencia No. 202200695, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la parte hoy recurrente, mediante su escrito de recurso indica dentro de sus argumentos que, el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte acogió como bueno y válido un acuerdo transaccional suscrito entre las partes en litis mediante la Sentencia No. 202200695, de fecha

veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la cual adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, no obstante, esta Dirección Nacional estima pertinente señalar que, si bien bajo el expediente registral No. 5642305587 (expediente impugnado), la parte hoy recurrente aporta dicho acuerdo transaccional, agregando además certificaciones de no recurso en contra de las decisiones rendidas, lo cierto es que, estos documentos fueron aportados por el usuario interesado, y no incorporado en el cuerpo de dicha decisión o remitido por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte en el expediente. No. 5642303441, contentivo de cancelación de litis sobre derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, el artículo No. 136, de la Resolución No. 1737-2007, Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, indica que: “*El Juez o Tribunal, una vez decidido el litigio, comunicará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al proceso. El Registro de Títulos correspondiente cancelará el asiento donde se hizo constar, en cumplimiento a lo dispuesto en la misma*” (subrayado y resaltado de nuestra autoría).

CONSIDERANDO: Que, en adición a lo anteriormente establecido, en la especie esta Dirección Nacional ha podido constatar que el expediente registral No. 5642303441, inscrito el día once (11) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:17:18 a.m., por el cual se podrían afectar los principios de legitimidad y tracto sucesivo de la referida entidad sobre los inmueble objeto de esta solicitud y que determinaría la posibilidad o no de la emisión de los duplicados de las constancias anotadas a favor de la sociedad comercial **Credit Dominican Group, S.R.L.**, cuenta con una fecha de inscripción anterior al que está siendo objeto de impugnación, relativa al expediente registral No. 5642305587, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:31:10 p.m., por lo que, en aplicación del **Principio de prioridad**, establecido en la normativa vigente, el Registro de Títulos se encuentra obligado a esperar la calificación definitiva del primer expediente para decidir sobre el segundo sometido a su escrutinio, relativo a los inmuebles que ocupan el presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, nuestro sistema de registro inmobiliario se encuentra estructurado por varios principios registrales, entre los cuales están: **i) Principio de rogación**, el cual establece 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; y, **ii) Principio de prioridad**, el cual establece 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 que ingresen posteriormente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la sociedad comercial **Credit Dominican Group, S.R.L.**, en contra del oficio No. O.R. 206085, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642305587; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa dada por el citado órgano registral, contenidos en el cuerpo de la presente resolución; tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones

con la Administración y Procedimiento Administrativo; 136, de la Resolución No. 1737-2007, Reglamento de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria; y 10 literal “i”, 26, 29, 42, 55, 159, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*);

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 en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **Credit Dominican Group, S.R.L.**, en contra del oficio No. O.R. 206085, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral No. 5642305587; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa dada por el citado órgano registral, toda vez que el Registro de Títulos de Samaná se encuentra imposibilitado de ejecutar acciones relativas a las parcelas Nos. **5-B-9**, del Distrito Catastral No. **06**, y **5-B**, del Distrito Catastral No. **06**, ubicadas en el municipio y provincia Samaná, hasta tanto el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte imparta instrucciones relativas al expediente registral No. 5642303441.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, 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/nbog