

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00001**

FECHA  
**03-01-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-2723**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), años 180 de la Independencia y 161 de la Restauración.

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

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dos (2) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Enmanuel Antonio Martínez Liriano**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0484575-9, asistido de su abogado constituido, Lcdo. Francisco Franco, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1676524-9, con domicilio profesional en la Av. Lope de Vega Núm. 13, edificio Progreso Business Center, Suite 503, Santo Domingo.

En contra del oficio núm. O.R.242499, de fecha ocho (8) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral núm. 2372408585.

VISTO: El expediente registral núm. 2372408585, inscrito el día treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:08:04 a.m., contentivo de solicitud de certificación de inscripción y certificación de información, mediante documento de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instancia suscrita por el señor **Francisco Franco**, relativa a la solicitud sobre las cargas y gravámenes inscritos sobre el inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 212916265715, con una extensión superficial de 113,790.42 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Monte Cristi, provincia Monte Cristi, identificada con la matrícula Núm. 1300015958”*; actuación calificada de manera positiva por el Registro de Títulos de Monte Cristi mediante el oficio marcado con el Núm. O.R.242499, de fecha ocho (8) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024); proceso que culminó con el acto administrativo impugnado a través del presente recurso.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 212916265715, con una extensión superficial de 113,790.42 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Monte Cristi, provincia Monte Cristi, identificada con la matrícula Núm. 1300015958”.

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 Núm. O.R.242499, de fecha ocho (8) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral núm. 2372408585, relativo a la solicitud de certificación de inscripción y certificación de información, mediante documento de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instancia suscrita por el señor **Francisco Franco**, en relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 212916265715, con una extensión superficial de 113,790.42 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Monte Cristi, provincia Monte Cristi, identificada con la matrícula Núm. 1300015958”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha ocho (8) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dos (2) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

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, 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 Monte Cristi, procura la emisión de una certificación de inscripción y certificación de información, respecto a cargas y gravámenes inscritos sobre el inmueble de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada por el Registro de Títulos de Monte Cristi, mediante oficio informativo, de fecha ocho (8) del

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y, 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024); y c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra del referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el expediente registral núm. 2372408585, fue solicitada una certificación de inscripción de la fecha específica del asentamiento en el Registro Complementario Libro Núm. 215, Folio Núm. 208; así como una certificación de información de la fecha de depósito del acto de intimación de pago, documento solicitado por el Registro de Títulos para subsanar el expediente Núm. 2372304864, respecto del inmueble de referencia, propiedad de la sociedad comercial **Industrias Montereal, S.R.L.**; **ii)** que, bajo el expediente registral antes mencionado fue emitido el oficio informativo marcado con el Núm. O.R.242499, de fecha ocho (8) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), expresando que la fecha de inscripción indicada en los asientos del referido Registro Complementario corresponde a la fecha de inscripción del expediente Núm. 2372304864; **iii)** que, no conforme con lo anterior, se interpone el presente recurso jerárquico a fin de que sea emitidas las certificaciones solicitadas con las informaciones correspondientes.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Monte Cristi calificó de manera positiva la rogación original sometida a su escrutinio, informando que: *“...la fecha de inscripción indicada en los asientos del Registro Complementario Libro Núm. 215, Folio Núm. 208, corresponde a la fecha de inscripción del expediente Núm. 2372304864 que les dio origen”*.

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:

- i.** Que, en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente registral Núm. 2372304864, mediante el cual la parte interesada solicitaba la inscripción de una hipoteca judicial definitiva, a favor de la sociedad comercial **Inversiones Paredes Gonell, S.R.L.**, por un monto de RD\$20,000,000.00, en virtud del acto auténtico Núm. 19-23, de fecha cinco (5) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), en el cual el Registro de Títulos solicitó mediante oficio de subsanación de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), el depósito de la intimación de pago a la sociedad comercial **Industrias Montereal, S.R.L.**, en calidad de titular del inmueble que nos ocupa, así como la certificación de RNC y el Registro Mercantil de **Inversiones Paredes Gonell, S.R.L.**
- ii.** Que, posteriormente fue subsanado el expediente antes mencionado, quedando asentada la inscripción de hipoteca judicial definitiva en segundo rango, bajo el Núm. 337357141, en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), en el Registro Complementario Libro Núm. 215, Folio Núm. 208, Hoja Núm. 014.

- iii. Que, en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente registral Núm. 2372408585, mediante el cual la parte interesada solicitaba la emisión de una certificación de inscripción de la fecha específica del asentamiento en el Registro Complementario Libro Núm. 215, Folio Núm. 208; así como una certificación de información de la fecha de depósito del acto de intimación de pago, documento solicitado por el Registro de Títulos para subsanar el expediente Núm. 2372304864.
- iv. Que, en respuesta a la solicitud realizada en el expediente supra indicado, el Registro de Títulos de Monte Cristi emitió el oficio Núm. O.R.242499, de fecha ocho (8) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), informando de manera taxativa a la parte interesada que, la fecha de inscripción indicada en los asientos del Registro Complementario Libro Núm. 215, Folio Núm. 208, corresponde a la fecha de inscripción del expediente Núm. 2372304864 que les dio origen.
- v. Que, se puede observar que en el expediente registral objeto de la presente acción recursiva, la parte interesada depositó los comprobantes de pago de dos (2) tasas por servicios, por un monto de RD\$1,000.00 cada uno, con miras a la emisión de las dos certificaciones solicitadas, sin embargo, el Registro de Títulos sólo emitió el oficio informativo antes mencionado.

CONSIDERANDO: Que, con relación al caso de especie, es pertinente señalar la definición de publicidad registral: *“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”*<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, conforme la Resolución DNRT-DT-2023-003 de Publicidad Registral en su artículo 3 numeral 3, se entiende por Certificación: *“Información que emana del Registro de Títulos, para acreditar frente a terceros los asientos registrales relativos a un inmueble y su estado jurídico, así como las informaciones de los libros y documentos de los Registros de Títulos.”* (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, el artículo 149 del Reglamento General de Registro de Títulos dispone que: *“El Registro de Títulos puede emitir: a) Certificaciones del Estado Jurídico del Inmueble; b) Certificaciones de Inscripción; c) Certificaciones de Registro de Derechos Reales Accesorios; d) Certificaciones con Reserva de Prioridad; e) Certificaciones de Registro de Acreedores; y, f) Otras certificaciones.”*

CONSIDERANDO: Que, asimismo el artículo 151 del referido reglamento estipula que: *“La Certificación de Inscripción es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita la inscripción de un derecho real, carga, gravamen o afectación del inmueble, indicándose si está vigente o no, a su fecha indicada.”*

---

<sup>2</sup> Artículo 143 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 17, de la resolución DNRT-DT-2023-003, establece que los Registros de Títulos pueden emitir otras certificaciones que no están comprendidas en la ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus normas complementarias, estableciéndose en el párrafo, lo siguiente: *“Los Registros de Títulos podrán certificar las informaciones contenidas en los libros; así como, la documentación que sustenta un asiento registral y los actos administrativos emitidos por estos”*.

CONSIDERANDO: Que, del análisis combinado de los artículos mencionados, esta Dirección Nacional puede colegir que, los Registros de Títulos están obligados a emitir las certificaciones establecidas en las normas aplicables, si se requieren a solicitud de parte con interés legítimo, que sea un objeto de registro y que la información a certificar se puede acreditar que está avalada por los libros del Registro de Títulos o en los expedientes registrales.

CONSIDERANDO: Que, en vista de lo planteado, se requiere la certificación de inscripción del asiento registral de hipoteca judicial definitiva identificado previamente, el cual se puede constatar ejecutado en el libro del registro complementario de este inmueble. Así como, una certificación informativa sobre la fecha de depósito del acto de intimación de pago, documento solicitado por el Registro de Títulos para subsanar el expediente Núm. 2372304864, información que puede ser valorada y acreditada en el libro diario del Registro de Títulos, por lo que lo requerido se comprende dentro de “otras certificaciones”.

CONSIDERANDO: Que, además, para el conocimiento de la rogación original (*solicitud de certificación de inscripción y certificación de información: “otras certificaciones”*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata, en especial en la Resolución DNRT-DT-2023-001 y Resolución DNRT-DT-2023-003, relativa a disposición técnica sobre publicidad registral y acceso a la información y los documentos del registro de títulos, emitidas por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es oportuno mencionar que 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 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece que: *“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”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger este recurso jerárquico y revoca la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos de Monte Cristi; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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 Monte Cristi, 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “I”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 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, interpuesto por el señor **Enmanuel Antonio Martínez Liriano**; 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 presente recurso jerárquico interpuesto por el señor **Enmanuel Antonio Martínez Liriano**, en contra del oficio núm. O.R.242499, de fecha ocho (8) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral núm. 2372408585, y, en consecuencia, revoca la calificación positiva otorgada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:08:04 a.m., contentivo de solicitud de certificación de inscripción y certificación de información, en virtud del documento de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instancia suscrita por el señor **Francisco Franco**, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 212916265715, con una extensión superficial de 113,790.42 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Monte Cristi, provincia Monte Cristi, identificada con la matrícula Núm. 1300015958*”, y, en consecuencia:

- i. Emitir una certificación de inscripción del asiento Núm. 337357141, hipoteca judicial definitiva, a favor de la sociedad comercial **Inversiones Paredes Gonell, S.R.L.**, por un monto de RD\$20,000,000.00, en virtud del acto auténtico Núm. 19-23, de fecha cinco (5) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), asentado en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), en el Registro Complementario Libro Núm. 215, Folio Núm. 208, Hoja Núm. 014; estableciéndose en efecto, la vigencia o no de este asiento registral a la fecha de emisión de esta certificación.
- ii. Emitir como otras certificaciones, mediante oficio informativo, una certificación de información sobre la fecha de depósito por la parte interesada, del acto de intimación de pago que fue solicitado por el Registro de Títulos para subsanar el expediente Núm. 2372304864, contentivo de la hipoteca judicial definitiva antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi 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/saub