



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00014

FECHA
29-01-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0010

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Jaime E. Llinares Leicht**, español, mayor de edad, portador del pasaporte español Núm. PAB832953, domiciliado en la calle Escuelas número 1, 6 C, Código Postal 03501 y residente en la ciudad de Benidorm, Provincia de Alicante, España; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Carlos Leonardo Sepúlveda Mota**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0289326-0, abogado de los Tribunales de la Republica Dominicana, con estudio profesional abierto en el número 162 de la calle Paraguay del sector Villa Juana de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, con los teléfonos 809-565-9663/809-567-6040 y celular (829) 410-1904 y correo electrónico: bamc162@gmail.com.

En contra del oficio de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bani; relativo al expediente registral Núm. 2572408254, recibido vía telemática en fecha 4 de diciembre del año 2024.

VISTO: El expediente registral Núm. 2572408254, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año veinticuatro (2024), a las 03:42:00 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de cancelación de Litis sobre derechos registrados, en virtud de instancia de fecha 17 del mes de septiembre del año 2024, emitida por el Lcdo. Jaime Eusebio Llinares Leicht y Lcdo. Manuel Antonio Pérez Sención; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 300423031782, con una extensión superficial de 744,042.93 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Tabara Arriba, provincia Azua, identificada con la matrícula Núm. 3000816119”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 16/2025, de fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Rober A. Roque Castro, Alguacil Ordinario del 1er Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a **Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, S. R. L., (SUFRESA) y Rafael Evaristo Morales Ruiz**, en calidad de beneficiarios.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **300423031782**, con una extensión superficial de **744,042.93** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Tabara Arriba, provincia Azua, identificada con la matrícula Núm. **3000816119**”.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio de fecha cuatro (04) diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Bani; relativo al expediente registral No. 2572408254; concerniente a la rogación contentiva de Cancelación de Litis Sobre Derechos Registrados, inscrita en favor de **Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, S. A., (SUFRESA) y Rafael Evaristo Morales Ruiz**, en relación al descrito como: “Parcela Núm. **300423031782**, con una extensión superficial de **744,042.93** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Tabara Arriba, provincia Azua, identificada con la matrícula Núm. **3000816119**”.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), establece que: “Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o **c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión**” (Subrayado y resaltado nuestro).

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 impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado luego que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado Reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada;

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente interpuso la presente acción recursiva en fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia^(CÓD.).

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) la compañía **Levitals Grupo Inversor, SL**, en calidad de parte recurrente y titular registral de la acción que se pretende; ii) **Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, S. A., (SUFRESA) y Rafael Evaristo Morales Ruiz**, en calidad de beneficiarios de la anotación de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, S. A., (SUFRESA) y Rafael Evaristo Morales Ruiz**, en calidad de beneficiarios de la anotación de referencia, mediante acto de alguacil número 15/2025 de fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), respectivamente, instrumentado por el ministerial Rober A. Roque Castro, Alguacil Ordinario del 1er Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha ocho (08) de enero del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición.

CONSIDERANDO: Que, dichos señores no han 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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Rafael Evaristo Morales Ruiz**, en calidad de (beneficiario de la anotación), a través del citado acto de alguacil Núm. 15/2025 de fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025); quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la

notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir que no fue depositado dentro del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que no podrá ser valorado en el presente Recurso Jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, se procede a 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: **i)** que, en fecha 4 de diciembre del año 2024, se rechaza parcialmente la solicitud de cancelación de litis sobre derechos registrados en lo que respecta a los asientos Nos. 335628277 y 335628278, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 300423031782, con una extensión superficial de 744,042.93 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Tabara Arriba, provincia Azua, identificada con la matrícula Núm. 3000816119*”, propiedad de Levitals; **ii)** que, la compañía Levitals Grupo Inversor SL, adquiere sus derechos en virtud de Sentencia emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de la Provincia de Azua Núm. 01812002200138, de fecha 27 de julio del año 2022, donde se ordenó expedir el certificado correspondiente a la Parcela 9, Distrito Catastral 03, resultando el inmueble identificado como **300423031782** y sus mejoras libre de gravámenes; **iii)** que las notas de litis fueron migradas a la parcela resultante ; **iv)** que, Levitals no ha sido ni es parte en ninguna de las litis sobre derechos registrados; **v)** que, ninguna Resolución judicial y oficio ha dispuesto una anotación en el inmueble propiedad de Levitals; **vi)** que, la Sentencia Núm. 0081201800082, de fecha 19 de abril del año 2018, declaró la caducidad del proceso de demanda en litis; **vii)** que, no somos parte en esta litis y no pudimos conocer de la misma ya que su anotación registral (enero 2021) es posterior a nuestro acto de venta (octubre 2020); **v)** que, en razón de lo expuesto con anterioridad, se ordene la cancelación de las notas de advertencia de Litis sobre derechos registrados correspondientes a los asientos 335628277 y 335628278.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Baní, mediante Oficio de fecha cuatro (04) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de: “... *en lo que respecta al levantamiento de las Litis asentadas en los asientos Nos. 33528277 y 335628278, del referido Registro Complementario, se deberá aportar una disposición judicial, introducida por el referido órgano ante el Registro de Títulos, a los fines de radiación, conforme el artículo 132, párrafo IV.....* ” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, luego de verificar el folio real en relación al inmueble identificado como: *Parcela Núm. 300423031782, con una extensión superficial de 744,042.93 metros*

cuadrados, ubicado en el municipio de Tabara Arriba, provincia Azua, identificada con la matrícula Núm. 3000816119”, tiene a bien identificar los asientos registrales siguientes:

- a) Asiento núm. 335623759: Derecho de Propiedad, a favor de la compañía **Levitals Grupo Inversor, SL**, adquirido de Inmobiliaria Sucesores de Freites Hermanos, S. A., (SUFRESA), mediante Sentencia de fecha 25 de julio del año 2022, inscrito el 13 de octubre del 2022, a las 03:31:00 p. m., publicitado bajo el Libro 0056, Folio 093, Hoja 022.
- b) Asiento núm. 335628276: Litis sobre Derechos Registrados, a favor de Inmobiliaria Sucesores Freites, S. A., (SUFRESA) (DEMANDANTE) y Sociedad en nombre colectivo Freites Hermanos (DEMANDADO), mediante oficio Núm. 00632-2019, de fecha 22 de agosto del año 2019, emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original de Azua, inscrito en fecha 9 de agosto del año 2019, a las 02:19:00pm., publicitado bajo el Libro 0056, Folio 093, Hoja 022.
- c) Asiento Núm. 335628277: Litis sobre Derechos Registrados, a favor de Freites Hermanos (DEMANDANTES) e Inmobiliaria Secesión Freites Hermanos, S. A. (SUFRESA) (DEMANDADOS), mediante oficio Núm. 0003-2021, de fecha 12 de enero del año 2021, expediente Núm. 0081-20-00148, emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Azua de Compostela, inscrito en fecha 19 de enero del año 2021, a las 04:11:00pm., publicitado bajo el Libro 0056, Folio 093, Hoja 022.
- d) Asiento Núm. 33528278: Litis sobre Derechos Registrados, a favor Rafael Evaristo Morales Ruiz (DEMANDANTE), en contra de Inmobiliaria Sucesores de Freites Hermanos, S. A. y Rafael Leónidas Lluberes Freites (DEMANDADOS), mediante el oficio Núm. 00222-2021, de fecha 29 de diciembre del año 2021, expediente Núm. 0081-21-00217, emitido por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua, inscrito en fecha 14 de enero del año 2022, a las 04:17:00pm., publicitado bajo el Libro 0056, Folio 093, Hoja 022.
- e) Asiento Núm. 338414437: SE CANCELA el Asiento Núm. 335628276, Litis sobre Derechos Registros, a favor de Inmobiliaria Sucesores Freites, S. A. (SUFRESA) DEMADANTE, mediante Sentencia Núm. 0081202000100, de fecha 15 de diciembre del año 2020, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Azua, inscrita en fecha 26 de marzo del año 2024, a las 11:39:00a.m., publicitada bajo el libro 0112, folio 226.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizados los citados asientos registrales y los argumentos de la parte recurrente en cuanto a que el acto de compraventa en favor de la entidad **Levitals Grupo Inversor, SL**, sobre una porción terreno dentro del ámbito de la Parcela 9, del Distrito Catastral 03, ubicado Azua, fue suscrito en fecha 14 de octubre del año 2020, y las actuaciones de litis sobre derechos registrados fueron inscritas en fecha posterior (19/01/2021 y 14/01/2022), es importante señalar que, dicha transferencia fue acogida mediante sentencia inscrita en fecha 13 de octubre del año 2022, ante el Registro de Títulos de Baní; evidenciándose, que al momento de la inscripción de este derecho de propiedad, las referidas anotaciones de litis se encontraban registradas sobre la porción de parcela que originó el inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CCONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso esclarecer que, si bien la compañía Levitals Grupo Inversor, SL, no fue parte de los procesos judiciales llevados a cabo en relación a la Parcela 9, del Distrito Catastral 03, ubicado Azua; lo cierto es que al momento de registrar su derecho de propiedad por ante el Registro de Títulos, estas cargas se encontraban vigentes y asentadas en el referido inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se puede comprobar que las anotaciones de litis sobre derechos registrados figuraban debidamente publicitadas sobre el inmueble objeto de transferencia y deslinde, acorde al principio de publicidad, por lo que, las informaciones contenidas en los asientos registrales se presumen exactas e íntegras, produciendo un efecto *erga omnes*.

CONSIDERANDO: Que, el Tribunal Constitucional ha enfatizado la importancia de la publicidad registral, indicando que “permite la cognoscibilidad por terceros de los derechos inscritos, haciéndolos oponibles al público. La publicidad registral es esencial para la protección de terceros con interés legítimo y fortalece la seguridad jurídica, al revelar la titularidad de los derechos, sus cambios y restricciones”¹.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, en cuanto al planteamiento efectuado por el recurrente sobre que el acto de compraventa fue suscrito previamente a la inscripción de las citadas anotaciones, es importante destacar que, el sistema registral dominicano es constitutivo y convalidante del derecho registral, efecto que se produce con el registro de la actuación registral y no desde la fecha de la suscripción de la operación. En ese tenor, de conformidad con la normativa aplicable, el derecho de propiedad a favor de **Levitals Grupo Inversor, SL**, dentro del inmueble identificado como: “Parcela Núm. 300423031782, con una extensión superficial de 744,042.93 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Tabara Arriba, provincia Azua, identificada con la matrícula Núm. 3000816119”, se constituyó a partir de la fecha en que se inscribió y asentó ante el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, al valorarse la prioridad de la transferencia y deslinde, en comparación con las anotaciones de litis sobre derechos registrados, se debe valorar la fecha, hora, minutos y segundos en la que ingresa el expediente al Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, cabe resaltar que acorde a la técnica registral las anotaciones de litis sobre derecho registrados que figuraban vigentes al momento de registrarse el derecho de propiedad a favor de **Levitals Grupo Inversor, SL**, debían ser migradas sobre su derecho, debido a que por efecto del principio de tracto sucesivo, los derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y cualquier afectación en el inmueble persiguen sus desmembraciones y modificaciones, así como cualquier derecho de propiedad sobre este y sus mutaciones, no obstante el último titular registral no lo haya consentido.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, sobre la forma de cancelación de un asiento registral, el artículo 132, párrafo IV del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierras y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria, (Resolución Núm.787-2022) establece que: “El Juez o Tribunal, una vez

¹ Sentencia núm. TC/1123/23, de fecha 27 de noviembre de 2023, emitida por el Tribunal Constitución de la República Dominicana. Expediente núm. TC-04-2020-0066.

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” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 788-2022), estipulan lo siguientes que: *“Para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo puede anotar o cancelar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el Juez o tribunal apoderado de la litis lo ordene en forma expresa y escrita al Registro de Títulos””.*

CONSIDERANDO: Que, a la luz del análisis armonizado de las disposiciones transcritas con anterioridad, para proceder al levantamiento de un asiento registral contentivo de Litis sobre Derechos Registrados, el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria competente, debe comunicar a la oficina de Registro de Títulos correspondiente la decisión definitiva que pone fin al referido proceso judicial, y que ordene la cancelación expresa del citado asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, en el marco de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece el **Principio de juridicidad**: *En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado.* Asimismo, el **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, en ese sentido, y luego de haber verificado que para la cancelación del asiento registral contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados, en favor de **Inmobiliaria Sucesión Freites Hermanos, S. A., (SUFRESA)**; y, **Rafael Evaristo Morales Ruiz**, no se cumplieron los requisitos planteados con anterioridad, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico; y en consecuencia, confirma, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Bani; 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 Bani, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 788-2022), artículo 9 y 15 de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

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 por los señores **Levitals Grupo Inversor, SL.**, debidamente representada por el Lcdo. Jaime E. Llinares Leicht, en contra del Oficio de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral Núm. 2572408254.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Bani, a practicar la cancelación del 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/gmgj