

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00052**

FECHA  
**10-03-2025**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0155**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Oscar Mejía Soto**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0254108-3, domiciliado y residente en la calle Manuela Diez, casa Núm. 294, del Sector Villa Consuelo, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogado apoderado al **Lcdo. Joel Enrique Bueno Sandoval**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral Núm. 066-0024821-2, inscrito en el Colegio de Abogados marcado con el Núm. 78063-459-14, con su domicilio procesal en la calle María Trinidad Sánchez, Núm. 5-B, del municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, email: segconf2021@gmail.Com, teléfono de contacto Núm. 829-864-6419.

En contra del oficio núm. O.R.247819, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642416454.

VISTO: El expediente registral núm. 5642414961, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024) a las 11:56:17 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia, en virtud de la Sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.236073 de fecha diez (10) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 5642416454, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:54:24 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 95/2025, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Pedro Antonio Amparo Paredes, alguacil ordinario del Juzgado de paz de Samaná, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a la sociedad comercial **Robalostour, S. A.**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **1869-A**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **8,804.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula núm. **3000404618**”.

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.247819, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642416454; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de inscripción de Transferencia, en relación con el inmueble identificado como: “Parcela No. **1869-A**, Distrito Catastral No. **07**, con una extensión superficial de **8,804.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula núm. **3000404618**”.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Enmanuel De Jesús Díaz Modesto, cédula de identidad y electoral núm. 402-3861844-7, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha treinta y uno (31) 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<sup>1</sup>.

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, 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) el señor **Oscar Mejía Soto**, en calidad de parte recurrente y comprador; y ii) la entidad **Robalostour, S. A.**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la entidad **Robalostour, S. A.**, en calidad de titular registral del inmueble, a través del citado acto de alguacil Núm. 95/2025, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha treinta y uno (31) de enero del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales. CONSIDERANDO: Que, 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 inscripción de Transferencia, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de Samaná, rechazó la rogación original, a través del Oficio Núm. O.R.236073 de fecha diez (10) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentándose en el hecho de que, la transferencia del inmueble que nos ocupa fue conocida por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, por lo que la inscripción de la Sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), debe producirse a pedimento del juez de referido tribunal; **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por el Registro de Títulos, por los mismos motivos del rechazo anterior; **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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 veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente Núm. 5642414961, en el cual el señor **Oscar Mejía Soto** solicitó la inscripción de una Transferencia, del inmueble identificado como: *“Parcela No. 1869-A, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 8,804.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula núm. 3000404618”*, sustentada en la Sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, propiedad de la entidad **Robalostour, S. A**; **ii)** que, el Registro de Títulos de Samaná rechazó el expediente en virtud de que la transferencia del inmueble fue conocida por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, por lo que la inscripción de la Sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), debe producirse a pedimento del juez de referido tribunal; **iii)** que, mediante el expediente Núm. 5642416454 se solicitó la reconsideración, emitiendo el Registro de Títulos el oficio Núm. O.R.247819, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el cual declara inadmisibles el recurso toda vez que la transferencia del inmueble que nos ocupa fue iniciada por la vía judicial y la ejecución de la misma debe realizarse a pedimento del tribunal que emitió la sentencia; **iv)** que, mediante oficio Núm. 148 de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024) evacuó la sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024) y envió el expediente al Registro de Títulos; **v)** que, por todo lo antes expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio O.R.247819, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, y se ordene la transferencia del inmueble antes indicado en favor del señor **Oscar Mejía Soto**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Samaná, mediante O.R.236073, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“... la transferencia del inmueble que nos ocupa fue iniciada por la vía judicial de acuerdo a lo contenido en la Sentencia No. 2024-0086, de fecha 25 de marzo del 2024, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, por lo que, la inscripción de la decisión judicial debe producirse a pedimento del juez o Tribunal competente...”*

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, y luego de verificar el tracto sucesivo de los inmuebles, se tiene a bien establecer la relación de hechos siguiente, a saber:

- i. Que, la sociedad comercial **Robalostour, S. A.**, adquirió el derecho de propiedad del inmueble identificado como: “*Parcela No. 1869-A, Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 8,804.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Samaná, provincia Samaná; identificada con la matrícula núm. 3000404618*”, mediante acta de asamblea de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y dos (1992), emitida por Samatour, C. por A., inscrito en fecha once (11) de marzo del año dos mil veinte (2020), a las 03:24:49 p.m., publicitado bajo el Libro núm. 0220, Folio núm. 056, Hoja núm. 013.
- ii. Que, en fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente Núm. 5642414961, en el cual el señor **Oscar Mejía Soto** solicitó la inscripción de Transferencia del inmueble supra indicado, en virtud de la Sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.236073 de fecha diez (10) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).
- iii. Que, el Registro de Títulos de Samaná rechazó la anterior solicitud mediante el oficio Núm. O.R.236073 de fecha diez (10) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a razón de que la transferencia del inmueble que nos ocupa fue conocida por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, por lo que la inscripción de la Sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), debe producirse a pedimento del juez de referido tribunal.
- iv. Que, en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito en el Registro de Títulos de Samaná, el expediente Núm. 5642416454, mediante el cual la parte interesada solicitó la reconsideración de la inscripción de transferencia, recibiendo como respuesta a la rogación, el oficio Núm. O.R.247819, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), en virtud del cual el Registro de Títulos declaró inadmisibles el recurso por las razones que motivaron el rechazo anterior.

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente depositó ante el Registro de Títulos la Sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, como documento base para la inscripción de la transferencia, la cual acoge y homologa el Acuerdo Transaccional de fecha cinco (05) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por el señor **Oscar Mejía Soto**, la sociedad comercial **Robalostour, S. A.** y la señora **Emeli Inirida Isaza González**, legalizadas las firmas por el Dr. Luis Enrique Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*) establece que: “El juez o tribunal una vez decidido el litigio, comunica al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la

*decisión que pone fin al proceso, ordenando la cancelación del asiento de litis sobre derechos registrados”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), en su artículo 26 sobre el principio de rogación establece que: *“Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada, con calidad para realizar dicha solicitud o por disposición de Juez o tribunal competente”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los preceptos legales antes citados, se desprende que las decisiones emanadas por los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, son remitidas al Registro de Títulos correspondiente para su ejecución, sin embargo, la parte interesada realizó la inscripción de la sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, lo cual corresponde ser tramitado por el tribunal competente por haber estado apoderado del litigio.

CONSIDERANDO: Que, luego de verificar nuestros sistemas de investigación, se ha podido constatar que no figura inscrito en el Registro de Títulos de Samaná, ningún expediente contentivo de transferencia, en virtud de la sentencia supra indicada, cuya remisión haya sido realizada por el Tribunal competente.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que la sentencia Núm. 2024-0086, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste, fue depositada por la parte recurrente por ante el Registro de Títulos de Samaná, contrario a lo establecido por el referido artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*), esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Samaná; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*).

### **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, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Oscar Mejía Soto**, en contra del oficio Núm. O.R.247819, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642416454, y, en

consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná, conforme al cuerpo de la presente resolución.

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/saub