

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00062

FECHA
01-04-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0339

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (01) día del mes de abril 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 cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por la sociedad comercial **Credit Dominican Group, C. por A.**, RNC Núm. 1-01-67887-9, con domicilio social en la calle Francisco Moreno, Edif. D, Apto. Núm. 201, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por **Teófilo Manuel Ventura Díaz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0904203-6, domiciliado y residente en la calle Francisco Moreno, Edif. D, Apto. Núm. 201, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, representado por el Dr. Danilo Perez Zapata, con estudio profesional abierto en la Calle Moises García Núm. 31, esquina Rosa Duarte, Edificio Zoila Violeta, Apto. 1-02, primer nivel, del sector Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, correo electrónico: perezapata2@hotmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.250197, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642518737.

VISTO: El expediente registral Núm. 5642416748, inscrito en fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:37:12 a. m., contentivo de solicitud de corrección de error material, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en virtud de la Instancia de fecha seis (06) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por el Teófilo Manuel Ventura Díaz, y Dr. Danilo Perez Zapata, con relación a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 261,604.09 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270662”;** **2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 78,607.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270670”;** **3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 128,915.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito**

Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270650**"; **4)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **105,333.38** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270652**";* **5)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **66,030.03** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270648**";* y, **6)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **94,328.40** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270661**";* actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio Núm. O.R.249054, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 5642518737, inscrito en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:11:51 p. 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.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **261,604.09** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270662**";* **2)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **78,607.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270670**";* **3)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **128,915.48** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270650**";* **4)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **105,333.38** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270652**";* **5)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **66,030.03** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270648**";* y, **6)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de **94,328.40** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. **3000270661**".*

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.250197, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642518737; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de corrección de error material, en relación con los inmuebles identificados como: **1)** *"Porción de terreno con una extensión superficial de*

261,604.09 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270662”; 2) “Porción de terreno con una extensión superficial de 78,607.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270670”; 3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 128,915.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270650”; 4) “Porción de terreno con una extensión superficial de 105,333.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270652”; 5) “Porción de terreno con una extensión superficial de 66,030.03 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270648”; y, 6) “Porción de terreno con una extensión superficial de 94,328.40 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270661”, propiedad de **Credit Dominican Group, C. por A.**

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 diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, 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, procuraba la ejecución de corrección de error material bajo el expediente registral Núm. 5642416748, inscrito en fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:37:12 a. m., en relación a los inmuebles antes descritos; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio Núm. O.R.249054, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada por el Registro de Títulos mediante el Oficio Núm. O.R.250197, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), confirmando los motivos del rechazo anterior; **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho 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, mediante el expediente registral Núm. 5642416748, fue realizada la solicitud de

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).

corrección de error material en relación con los inmuebles identificados en referencia, toda vez que en las constancias anotadas de los mismos, fue consignado el inmueble como “*Parcela Núm. 5-B-9*”, siendo lo correcto “*Parcela Núm. 5-B*”, conforme consta en los actos bajo firma privada que dieron origen a los derechos de los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño Guerrero** sobre los inmuebles antes mencionados, los cuales posteriormente fueron transferidos por aporte en naturaleza a la sociedad comercial **Credit Dominican Group, C. por A.**, actual titular registral; **ii)** que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud estableciendo que no es competente para conocer la corrección y que la misma debe ser solicitada por ante el órgano jurisdiccional competente; **iii)** que en respuesta al oficio, fue interpuesto un recurso de reconsideración el cual fue rechazado por los mismos motivos anteriores; **iv)** que, en virtud de lo antes indicado, fue interpuesto el presente recurso jerárquico, con el fin de que sea valorada nuevamente la solicitud de corrección de error material por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, toda vez que conforme se verifica en las copias certificadas por el Registro de Títulos de Samaná, de los actos bajo firma privada antes expresados, se evidencia que los derechos adquiridos corresponden al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 5-B, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio y provincia de Samaná*” **v)** que, por tales razones, se solicita que sea acoja el presente recurso jerárquico en contra del oficio de rechazo O.R.250197 y ordenar al Registro de Títulos de Samaná la corrección de error material en relación a los inmuebles indicados, propiedad de **Credit Dominican Group, C. por A.**

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Samaná, mediante Oficio núm. O.R.249054, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de: “*(...) este Registro de Títulos no es competente para corregir errores que modifiquen la esencia jurídica del objeto, debiéndole corresponder realizar la misma a un órgano jurisdiccional competente, conforme artículo Núm. 96, párrafo de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, por las razones explicadas en el cuerpo del oficio*”.

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:

- i. Que, el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 261,604.09 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270662*”, fue adquirido por los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, quienes adquieren sus derechos del señor **Ramón Vasquez Monegro**, en virtud de transferencia por venta, conforme acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizadas las firmas por el Licdo. José Altagracia Marero Novas, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), asentado actualmente en el libro núm. 20, folio núm. 214, hoja núm. 288.
- ii. Que, el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 78,607.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270670*” fue adquirido por los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, quienes adquieren sus derechos del señor **Arturo Brito Méndez**, en virtud de transferencia por venta, conforme acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizadas las firmas por el Licdo. José Altagracia Marero Novas, notario

público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), asentado actualmente en el libro núm. 20, folio núm. 214, hoja núm. 285.

- iii. Que, el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 128,915.48 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270650”* fue adquirido por los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, quienes adquieren sus derechos del señor **Sergio Rodríguez Pimentel**, en virtud de transferencia por venta, conforme acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizadas las firmas por el Licdo. José Altagracia Marero Novas, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), asentado actualmente en el libro núm. 20, folio núm. 214, hoja núm. 286.
- iv. Que, el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 105,333.38 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270652”* fue adquirido por los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, quienes adquieren sus derechos de la señora **Francisca L. Raposo de Ventura**, en virtud de transferencia por venta, conforme acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizadas las firmas por el Licdo. José Altagracia Marero Novas, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), asentado actualmente en el libro núm. 20, folio núm. 214, hoja núm. 283.
- v. Que, el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 66,030.03 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270648”* fue adquirido por los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, quienes adquieren sus derechos del señor **Ramón Vasquez Monegro**, en virtud de transferencia por venta, conforme acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de febrero del año mil novecientos noventa y cinco (1995), legalizadas las firmas por el Licdo. José Altagracia Marero Novas, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha tres (03) del mes de febrero del año mil novecientos noventa y cinco (1995), asentado actualmente en el libro núm. 20, folio núm. 214, hoja núm. 282.
- vi. Que, el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 94,328.40 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, identificada con la matrícula Núm. 3000270661”* fue adquirido por los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, quienes adquieren sus derechos del señor **Ramón Vasquez Monegro**, en virtud de transferencia por venta, conforme acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de febrero del año mil novecientos noventa y cinco (1995), legalizadas las firmas por el Licdo. José Altagracia Marero Novas, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha quince (15) del mes de febrero del año mil

novecientos noventa y cinco (1995), asentado actualmente en el libro núm. 20, folio núm. 214, hoja núm. 284.

- vii. Que posteriormente, los inmuebles antes descritos fueron transferidos a favor de la sociedad comercial **Credit Dominican Group, C. por A.**, en virtud de aporte en naturaleza, conforme Acta de asamblea de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil tres (2003), legalizadas las firmas por el Licdo. Samuel Reyes Acosta, inscrita en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil tres (2003).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional pudo constatar, que los derechos de los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, fueron adquiridos de los señores **Ramón Vasquez Monegro, Arturo Brito Méndez, Sergio Rodríguez Pimentel, Francisca L. Raposo de Ventura**, los cuales adquirieron por trabajos de deslinde practicados dentro de la Parcela Núm. **5-B**, del Distrito Catastral Núm. **06**, de Samaná, resultando la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, de Samaná, en virtud de la Resolución de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año mil novecientos noventa y cinco (1995), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha siete (07) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y cinco (1995), conforme se evidencia en el Certificado de Título Libro Núm. 20, Folio Núm. 214, Hoja Núm. 280.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de especie, si bien en los referidos actos bajo firma privada, contentivos de transferencia por venta, que dieron origen a los derechos de los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, fue consignado el inmueble como Parcela Núm. **5-B**, del Distrito Catastral Núm. **06**, ubicado en el municipio y provincia de Samaná, se pudo comprobar que al momento del Registro de Títulos ejecutar esas transferencias, conforme a la función calificadora que le competía en su momento, ya habían sido deslindados los derechos de los señores **Ramón Vasquez Monegro, Arturo Brito Méndez, Sergio Rodríguez Pimentel, Francisca L. Raposo de Ventura**, los cuales resultaron en la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, de Samaná.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia de lo anteriormente expuesto, el Registro de Títulos de Samaná asentó en fecha diez (10) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y cinco (1995), las transferencias por venta de las porciones de terreno supra indicadas, a favor de los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio y provincia de Samaná*”, conforme al tracto sucesivo de los derechos transferidos por los antiguos propietarios.

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, se ha podido verificar que, en el acta de asamblea de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil tres (2003), mediante la cual los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura** aportan en naturaleza los inmuebles que nos ocupan, en favor de la sociedad comercial **Credit Dominican Group, C. por A.**, fueron descritos los inmuebles como porciones de terreno dentro de la “*Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio y provincia de Samaná*”.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo planteado, se puede observar que el haber consignado en el derecho de propiedad de los señores **Teófilo Manuel Ventura Díaz y Ana María Calcaño de Ventura**, quienes posteriormente aportan en naturaleza los inmuebles que nos ocupan, en favor de la sociedad comercial **Credit Dominican Group, C. por A.**, la designación catastral como Parcela Núm. 5-B-9, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en el municipio y provincia de Samaná, no se trató de un error puramente material ocasionado en el

ejercicio de la función calificadora, sino que, se desprende de una situación generada por el principio del tracto sucesivo al momento de asentarse el derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, conforme se evidencia en nuestros sistemas de investigación, tanto la Parcela Núm. **5-B**, como la Parcela Núm. **5-B-9**, del Distrito Catastral Núm. **06**, de Samaná, se encuentran en un proceso de litis sobre derechos registrados, del cual podemos establecer lo siguiente:

- i. Que, mediante el expediente registral núm. 5641600878, inscrito en fecha 16 de marzo de 2016, se procura la ejecución 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, contentiva de Litis sobre Derechos Registrados, la cual es respuesta a las diferentes acciones recursivas interpuestas en contra de la Decisión No. 9, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil seis (2006), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Samaná, expediente que se encuentra en espera de instrucciones del tribunal.
- ii. 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 rendida la Sentencia No. 166, de fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil quince (2015), que Casa la sentencia Núm. 20080186 y envía el asunto por ante el Tribunal Superior de Tierras del Departamento del Departamento Norte;
- iii. Que, luego de ser 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).
- iv. Que mediante 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., fue depositada ante el Registro de Títulos la Sentencia No. 202200695, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), que acoge el acuerdo transaccional antes descrito, el cual se encuentra pendiente de instrucciones del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, dado que no se establece en qué consistió dicho acuerdo.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expresado anteriormente, y 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 cuanto a la corrección de error material solicitada por la parte recurrente de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional se encuentra imposibilitada a aplicar el criterio de **especialidad** establecido en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, el cual consiste en: *“La correcta determinación del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar”* (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo es importante destacar que, entre los otros principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentran los siguientes: i) **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”; 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.² (Subrayado es nuestro).

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, toda vez que no procede la corrección de error material sobre los inmuebles que nos ocupan, conforme al tracto sucesivo de los mismos; y en virtud de que el Registro de Títulos de Samaná, se encuentra imposibilitado de ejecutar acciones relativas a las parcelas Nos. **5-B**, del Distrito Catastral No. **06**, y **5-B-9**, 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; 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 el Principio II y 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por la sociedad comercial **Credit Dominican Group, C. por A.**, debidamente representada por **Teófilo Manuel Ventura Díaz**, en contra del oficio núm. O.R.250197, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642518737; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa dada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el 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.

² Artículos 28 y 31 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm.788-2022*).

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