



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00072

FECHA
16-04-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0437

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los a los dieciséis (16) días 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 dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), interpuesto por **Carlos Alberto Asencio Torres**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0073794-9, domiciliado y residente en Santo Domingo, D. N.

En contra del Oficio Núm. O.R.252119, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral Núm. 3382523630.

VISTO: El expediente registral Núm. 3382523630, inscrito en fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:01:00 a.m., contentivo de solicitud de Cancelación por error en la designación catastral, en virtud de la instancia de fecha 20 de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitida por el señor Carlos Asencio Torres; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 806.29 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 220-B, del Distrito Catastral Núm. 6.1, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula Núm. 3000310390”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El asiento registral relativo al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 806.29 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 220-B, del Distrito Catastral*

Núm. 6.1, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula Núm. 3000310390”.

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.252119, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382523630; concerniente a la solicitud de Cancelación por error en la designación catastral del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 806.29 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 220-B, del Distrito Catastral Núm. 6.1, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula Núm. 3000310390*”; propiedad de **Carlos Alberto Asencio Torres**.

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 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, 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 seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Carlos Alberto Asencio Torres, cédula de identidad y electoral núm. 001-0073794-9, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de marzo 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 materia¹.

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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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 oficio núm. O.R.252119, de fecha 6 de marzo del año 2025, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís rechaza la solicitud de corrección material en atención a que no se ha incurrido en un error material; **ii)** que, aunque reconocemos que el

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

Registro no ha cometido errores materiales en cuanto a la inscripción del derecho de propiedad, en mi caso si es cierto que por un error o falla ocurrido años atrás, se incurrió inadvertidamente con el inmueble una inexactitud registral; **iii)** que, dicho error fue causado por una modificación parcelaria hecha por la Cía. Metro Country Club aprobada por el TST en el año 1999, que alteró y/o cambió la denominación de los solares que ya estaban vendidos a esa fecha, lo que ocasionó que mis derechos anotados ahora están en una parcela distinta a aquella que adquirí y donde construí una vivienda; **iv)** que, este error debe ser corregido, porque su solución no afectaría a nadie, pero en caso contrario iría en total perjuicio de mi derecho de propiedad sobre dicho inmueble; **v)** que, tengáis a bien revocar el oficio del registro de títulos de San Pedro de Macorís, y acoja la corrección de la inexactitud registral que nos impide conseguir la aprobación del deslinde ante mensuras catastrales para poder obtener el certificado de título de propiedad definitivo.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís procedió a rechazar la rogación original, indicando que “*el Registro de Títulos no ha cometido errores materiales en cuanto a la inscripción de derecho de propiedad del señor Carlos Alberto Asencio Torres, dentro de la parcela 220-B, DC. 6.1, Municipio San José de los Llanos, Provincia de San Pedro de Macorís (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales del inmueble objeto del presente recurso y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos:

- a. Que el inmueble registrado como una porción de parcela *o terreno* con una extensión superficial de 806.29 metros cuadrados, dentro de la *parcela 220-B, del distrito catastral núm. 6.1*, se origina de las transferencias parciales relativas a la porción de terreno de 823,681.95 metros cuadrados, adquirida por **Metro Country Club, S.A.**, en virtud de la Segunda Junta General Verificadora Constitutiva, de fecha 29 de octubre del año 1992, inscrito en fecha 11 de marzo del año 1993, publicitada en el libro núm. 66, folio núm. 94, hoja núm. 113.
- b. Que, en virtud de compraventa según acto bajo firma privada de fecha 17 de agosto del año 1995, inscrito en fecha 22 de noviembre del año 1995, la compañía **Calmaquip Dominicana, S. A.**, adquiere de **Metro Country Club, S.A.**, una porción de parcela de 806.29 metros cuadrados, dentro de la *parcela 220-B, del distrito catastral 6.1*, publicitado en el libro núm. 66, folio 0, hoja núm. 0124.
- c. Que, posteriormente la compañía Metro Country Club realiza los trabajos técnicos de deslinde, modificación de linderos, refundición y subdivisión parcial, sobre sus derechos de propiedad respecto a una extensión superficial de 798,027.91 metros cuadrados, dentro de la *parcela 220-B, del distrito catastral núm. 6.1, ubicado en el municipio de San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís*, en virtud de resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras, en fecha 18 de noviembre del año 1999, inscrita en fecha 7 de diciembre de 1999, resultando la *parcela 220-A-48-Ref, del distrito catastral núm. 6.1, del municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís*, según consta publicitado en el libro núm. 80, folio núm. 118, hoja núm. 120.

- d. Que, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 09 de julio de 2004, inscrito en fecha 23 de noviembre de 2004, el señor **Carlos Alberto Asencio Torres** adquirió de **Calmaquip Dominicana, S. A.**, la porción de parcela de 806.29 metros cuadrados, dentro de la *parcela 220-B, del Distrito Catastral Núm. 6.1, ubicado en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís*, según consta publicitado en el libro Núm. 92, Folio 147, Hoja Núm. 0077.
- e. Que, conforme a los documentos aportados en el presente expediente, el señor **Carlos Alberto Asencio Torres** solicitó en el año 2012 ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, Departamento Central, el deslinde de la porción de parcela con una superficie de 806.29 metros cuadrados, dentro de la *parcela 220-B, del distrito catastral núm. 6.1, ubicado en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís*, identificado con el plano particular solar J-6, el cual le fue rechazado con la indicación de que la ubicación presentada del inmueble a deslindar correspondía dentro de la parcela 220-A-48-REF, distrito catastral núm. 6/1, mientras que su derecho de propiedad está registrado dentro de la parcela 220-B, Distrito Catastral núm. 6/1.
- f. Que, mediante instancia de fecha 20 de febrero del año 2025, Carlos Alberto Asencio Torres solicita la corrección de la constancia anotada que avala su derecho de propiedad, mediante el expediente núm. 3382523630, con el propósito de que esta sea cancelada en la *parcela 220-B, del distrito catastral núm. 6.1, ubicado en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís* y sustituida con la designación catastral siguiente: parcela 220-A-48-REF, distrito catastral núm. 6/1. Sin embargo, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís como respuesta al requerimiento, emitió un oficio de rechazo, alegando de que no cometió error material en cuanto a la inscripción de su derecho de propiedad; razón por la que procedió a ejercer el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la relación de hechos antes indicada, es importante señalar que, al momento de realizarse el proceso técnico de deslinde, modificación de linderos, refundición y subdivisión parcial, la sociedad **Metro Country Club, S.A.**, tenía registrado el derecho de propiedad dentro de la parcela núm. 220-B, del Distrito Catastral núm. 6.1 sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 767,939.83 metros cuadrados, según consta publicitada en el libro núm. 66, folio núm. 0, hoja núm. 124; sin embargo, dicho proceso técnico se ejecutó sobre una porción de parcela de 798,027.91 metros cuadrados, es decir, en una superficie que excedía a los derechos de propiedad registrados que ostentaba dicha entidad en el inmueble antes indicado.

CONSIDERANDO: Que, entre los documentos aportados por la parte interesada para procurar el cambio de la designación catastral del objeto de registro del cual es propietario, se encuentra el acto bajo firma privada de fecha 11 de abril del año 2025, por el cual la compañía **Metro Country Club** reconoce que suscribió con la entidad **Calmaquip Dominicana, S. A.**, un contrato de venta de inmueble de fecha 17 de agosto del año 1995, relativo al solar J-6, consistente en una porción de terreno con una superficie de 806.29 metros cuadrados, ubicado dentro de la *parcela 220-B, del Distrito Catastral Núm. 6.1*. Asimismo, señala que para ese tiempo el referido objeto de registro (solar particular) no se encontraba individualizado, ni

deslindando, lo que dio a lugar a que, en noviembre del año 1999, el Tribunal Superior de Tierras emitiera la resolución aprobando el deslinde para que resultara la parcela 220-A-48-REF, distrito catastral 6.1.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se infiere que al momento de originarse el inmueble identificado como *Parcela 220-A-48-REF, Distrito Catastral Núm. 6.1*, se generó una inexactitud registral consistente en una duplicidad de registro respecto a la porción de parcela con una extensión superficial de 806.29 metros cuadrados, ubicada dentro de la parcela núm. 220-B, del Distrito Catastral Núm. 6.1, propiedad del señor **Carlos Alberto Asencio Torres**, al ser incluida en el proceso de técnico antes señalado del inmueble propiedad de **Metro Country Club, S. A.** quedando en consecuencia, materialmente, dentro del inmueble resultante como lo han establecido las partes involucradas. Esta situación, sin que hasta la fecha se haya materializado en el Registro de Títulos un asiento registral que convalide que el derecho de propiedad del referido señor se encuentra dentro del objeto de registro resultante, refleja una realidad jurídica que duplica el registro del derecho de propiedad en un mismo inmueble, aunque identificados con designaciones catastrales distintas.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, el inmueble objeto de la presente acción recursiva no está individualizado como parcela, es decir cuya existencia y elementos esenciales han sido comprobados y determinados mediante un acto de levantamiento parcelario debidamente aprobado por el órgano competente, este fue incluido en un proceso de deslinde, resultando la Parcela núm. 220-A-48-REF, del Distrito Catastral 6.1, conforme declaraciones del anterior propietario **Metro Country Club, S. A.**, ocasionándose por ello una duplicidad de registro. Por lo que, acorde a la documentación aportada esta dirección nacional entiende que existe la certeza de que se trata de una misma porción de parcela y que está sustentada en constancias anotadas con designaciones catastrales distintas, generada la última designación por el acto de levantamiento parcelario efectuado por el propietario originario de ambos inmuebles registrados, valorado tanto por el órgano técnico como por el tribunal y, además, calificado positivamente por el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, la situación expuesta que se presenta en los asientos registrales ha impedido al señor **Carlos Alberto Asencio** efectuar el acto de levantamiento parcelario que le permita individualizar, identificar, ubicar y dimensionar su inmueble, es decir el deslinde o la regularización parcelaria y, en efecto, el libre ejercicio de sus derechos, debido a la imposibilidad de aplicar de manera correcta los principios registrales de especialidad, publicidad, legitimidad y fe pública registral o tercero registral.

CONSIDERANDO: Que, si bien el artículo 116 del Reglamento General de Registro de Títulos dispone que “*se entiende por inexactitud registral todo asiento de un derecho real, carga, gravamen, anotación, medida o cualquier actuación, diferente a lo inscrito o rogado originalmente, o se asientan inmuebles con errores, tales como un error puramente material, un asiento registral incompleto o deficiente y la ausencia de un asiento registral*”, es preciso establecer que, estas no son limitativas, pudiendo generarse otros tipos de discordancias registrales o catastrales, en relación a lo publicitado en contraste con la documentación que la sustenta, con el libro diario, libro de títulos o del registro complementario o con la realidad material catastral. Conforme lo señalado, actualmente en el sistema registral dominicano se pueden presentar como

inexactitudes la mensura desplazada, superposición cartográfica o de límites en el terreno, la duplicidad de designación catastral o de registros (como el caso que nos ocupa), entre otros.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, entre las figuras jurídicas que contempla de forma expresa el ordenamiento jurídico dominicano para enmendar la inexactitud registral producida por una duplicidad de registro se encuentra el “canje registral”. Este consiste en la sustitución de una constancia anotada por un certificado de título, que avala el mismo inmueble registrado y que en su momento no fue objeto de cancelación cuando se efectuó el acto de levantamiento parcelario. De manera que, el señor **Carlos Alberto Asencio Torres**, recurrente, se encuentra imposibilitado de hacer uso de esta figura en un sentido estricto, puesto que ambos inmuebles son actualmente porciones de parcela (sustentadas en constancias anotadas).

CONSIDERANDO: Que, sobre la coordinación del registro y el catastro jurídico, la Suprema Corte de Justicia en su sentencia núm. 29 del 14 de agosto de 2014, confirmada mediante Sentencia del Tribunal Constitucional núm. TC/0185/19, del 25 de junio de 2019, establece en sus argumentos lo siguiente: “*Que el Sistema Registral Dominicano descansa en dos aspectos esenciales: el primero, la especialidad técnica que tiene que ver con la materialidad geodésica catastral, lo que le da la ubicación correspondiente a una designación catastral que permite su individualización; y el segundo, un sistema de registro y publicidad que permite dotar de oponibilidad e imprescriptibilidad los derechos que se inscriben; la combinación de estos aspectos hacen al método tabular de asuntos efectivo, en conclusión, cuando cada parcela por estar individualizada se hace sus correspondientes anotaciones en su libro de registro, base del Certificado, tenemos que el sistema de registro se debe corresponder con la certeza y existencia técnica catastral de la parcela*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos, como garante de la seguridad jurídica preventiva de los derechos y titularidades registradas y, en atención de que las actuaciones comprendidas en la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales son enunciativas y no limitativas, debe procurar la valoración de operaciones con altas implicaciones en la protección de estos derechos, especialmente cuando pretenden enmendar situaciones ocasionadas por el órgano registral, siempre que se permita la aplicación de los principios registrales.

CONSIDERANDO: En ocasión a lo planteado, ante una inexactitud registral, es preciso implementar soluciones que permitan resguardar la armonía entre la realidad material o física del inmueble y la jurídica que se manifiesta en los asientos registrales, para garantizar la certeza y exactitud de lo publicitado. Al respecto, para asegurar la coordinación de la realidad registral con la realidad material de un inmueble identificado con designaciones catastrales distintas, registradas como porciones de parcela, este órgano registral considera que es necesario que se cumpla con las condiciones siguientes:

i) Que las partes estén imposibilitadas de efectuar el canje registral por tratarse de dos porciones de parcela avaladas en constancias anotadas y que se pueda acreditar por efecto de trácto sucesivo que el objeto de registro resultante (*porción de parcela o terreno*) registralmente se vincula y se origina del inmueble donde consta registrada la constancia anotada que se requiere cancelar por el cambio de la designación catastral.

ii) Que esté vigente la porción de parcela (*o resto*) del inmueble resultante del procedimiento técnico sobre la que se procederá a efectuar el cambio, en favor del propietario originario, debiendo estar publicitada una extensión superficial que cubra el derecho de propiedad que se cancelará por efecto de la sustitución y que manifieste que no se afectarían otros derechos registrados o de posibles terceros.

iii) Que el propietario originario de la porción de parcela que se cancelará por efecto del cambio y de la porción de parcela resultante declare por medio de acto bajo firma privada o acto auténtico, que cumpla con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable. que se trata del mismo inmueble registrado, porque la porción afectada se encontraba materialmente incluida en el procedimiento técnico.

CONSIDERANDO: Que, además de lo anterior, se pudo acreditar por medio de los asientos registrales que al momento de ejecutarse el acto de levantamiento parcelario que cancela el derecho de propiedad del propietario originario, se rebajó o canceló una extensión superficial mayor a la que le correspondía registrada. Así como, que **Carlos Alberto Asencio Torres** había requerido al órgano técnico correspondiente la operación técnica aplicable, la cual rechazada por este ante la duplicidad que se presenta en el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, tras examinar los argumentos de las partes y la documentación que conforma el presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que, como consecuencia de la ejecución del proceso técnico de deslinde, modificación de linderos, refundición y subdivisión parcial realizado dentro la *parcela 220-B, del Distrito Catastral núm. 6.1*, se generó una inexactitud registral sobre el derecho de propiedad del señor **Carlos Alberto Asencio Torres**, basada en una duplicidad de registro ocasionada con la cancelación del derecho de propiedad de **Metro Country Club, S. A.**, en esta, sobre una porción de terreno con una superficie mayor a la que le restaba registrada.

CONSIDERANDO: Que, la parte interesada está imposibilitada de efectuar el canje registral, estrictamente, a pesar de que la situación expuesta se origina por condiciones históricas similares que dieron lugar a la creación de la citada figura jurídica, esta Dirección Nacional considera que se puede valorar en sentido positivo, el cambio de la designación catastral del inmueble registral propiedad de **Carlos Alberto Asencio Torres** por la nomenclatura del inmueble que resultó del procedimiento técnico y que afectó su porción, siempre que las acciones que se adopten para corregir la inexactitud registral se realicen de acuerdo con las normas; garantizando de este modo la integridad del sistema registral.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo planteado y verificándose que el trámite requerido por las partes interesadas cumple con las condiciones precedentes, se procede a acoger la presente acción recursiva de cancelación de constancia anotada y sustitución de la designación catastral del asiento registral que sustenta el derecho de propiedad del recurrente, **Carlos Alberto Asencio Torres**, por medio de la figura de “cancelación por error en la designación catastral”. Esta figura, en la técnica registral se aplica para enmendar el error en la descripción del objeto que presenta un asiento registral y que impide que no se corresponda la publicidad registral con la realidad física del inmueble o con la publicidad catastral, con el propósito de cumplir con los principios de especialidad, legitimidad, tracto sucesivo y publicidad, avalando de este modo la seguridad jurídica preventiva en el sistema inmobiliario registral.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla 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*” (Énfasis es nuestro). Por consiguiente, las actuaciones del órgano administrativo registral deben ejercerse de manera eficiente y efectiva; en el contexto de este recurso, se deben remover los obstáculos meramente formales que impiden la corrección de la citada inexactitud registral.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose determinado que en la especie nos encontramos frente a una inexactitud registral, y que reposan todos los requisitos de forma y fondo necesarios para ser valorada, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Carlos Alberto Asencio Torres**, en contra del oficio Núm. O.R.252119, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral Núm. 3382523630; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:01:00 a.m., contentiva de Cancelación por error en la designación catastral, en virtud de la instancia de fecha 20 de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitida por el señor Carlos Asencio Torres; y, en consecuencia, se proceda de la manera siguiente:

1. Con relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 806.29 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 220-B, del Distrito Catastral Núm. 6.1, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula Núm. 3000310390*":
 - a. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada emitida a favor del señor **Carlos Alberto Asencio Torres**, por error en la designación catastral;
 - b. Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente una anotación relativa a la presente cancelación por error en la designación catastral del inmueble objeto del derecho de propiedad;
 - c. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descrita.
2. Con relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 806.29 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 220-A-48-REF, del Distrito Catastral Núm. 6.1, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís*":
 - a. Emitir el original y duplicado de la constancia anotada en favor del señor **Carlos Alberto Asencio Torres**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0073794-9, casado con **Gilda Gitte de Asensio**, mayor de edad. el derecho fue adquirido a **Calmaquip Dominicana, S.A.** El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 09/Jul/2004, acto bajo firma privada legalizada por Dr. Rafael L. Márquez. Insrito en fecha 23/Nov/2004, a las 12:00:00 p.m. Hacer constar una nota donde se haga referencia que el antiguo titular, la sociedad Calmaquip Dominicana, S. A., adquirió el derecho de propiedad de la entidad Metro Country Club, en la parcela 220-B, distrito catastral 6.1, previo al procedimiento técnico que originó el presente inmueble.
 - b. Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente una anotación donde se haga constar que este cambio de designación catastral se sustenta en que, el presente derecho de propiedad estaba asentado por error en la parcela 220-B, distrito catastral 6.1, en atención de que la porción de parcela con una extensión superficial de 806.29 metros cuadrados estaba incluída en el acto de levantamiento parcelario que originó la parcela **220-A-48-REF, del Distrito Catastral Núm. 6.1, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís** conforme lo establecido por Metro Country Club, S. A., entidad que fue propietaria originaria de la citada porción de parcela y que realizó el deslinde, según consta en acto bajo firma privada de fecha 11 de abril del año 2025.

- c. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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/gmgj