

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00076

FECHA
21-05-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0749

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 162 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 veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por **Fred EEsley Fulkerson**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 647462816 y Licencia de conducir núm. 92-076-5152 y **Ellen Spira Fulkerson**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte núm. A15894026 y la licencia de conducir núm. 94-069-1225, casados entre sí; ambos domiciliados y residentes en 111 Lenawee Lane, ciudad de Keystone, estado de colorado, 80435, Estados Unidos de América y domicilio ad hoc en la oficina Guzman Ariza en la calle Pablo Neruda núm. 20, urbanización Villas Ana María, el Batey municipio de Sosúa, provincia Puerto Plata, República Dominicana; debidamente representados por sus abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdo. Fabio J. Guzmán Ariza, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0009484-0, Lcdo. Elvis R. Roque Martinez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0023662-7; Lcdo. William J. Lora Vargas, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0116455-4 y el Dr. Julio A. Brea Guzmán, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0073057-1, estudio profesional común abierto en la indicada oficina Guzmán Ariza y domicilio ad hoc en el estudio jurídico Balbuena Camps, sitio Hermanas Mirabal núm. 12, Plaza Long Beach, ciudad y municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia de Puerto Plata, Republica Dominicana, correo electrónico wlor@drilaywer.com.

En contra del oficio de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, relativo al expediente registral núm. 2702542163.

VISTO: El expediente registral núm. 2702542163, inscrito en fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:44:00 p.m., contentivo de solicitud de emisión de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021); actuación que fue observada por el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante el oficio de suspensión de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 651/2026, de fecha uno (01) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Orlando Polanco Ramírez, alguacil Ordinario del Juzgado de la Instrucción de Puerto Plata, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a las sociedades comerciales **Manolette Inmobiliaria, S.R.L.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. G-1, núm. 315806700464: G-1, Edificada dentro del condominio: Ocean Point II, con una extensión superficial de 168.69 metros cuadrados, ubicado en Puerto Plata, con matrícula núm. 1500003717.”*

VISTOS: 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 primero (01) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Puerto Plata, relativo al expediente registral núm. 2702542163, inscrito en fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 02:44:00 p.m., mediante el cual se solicita la transferencia por venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Pedro Mesón Mena, notario público de los del número de Sosúa, con matrícula núm. 6278; con relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. G-1, núm. 315806700464: G-1, Edificada dentro del condominio: Ocean Point II, con una extensión superficial de 168.69 metros cuadrados, ubicado en Puerto Plata, con matrícula núm. 1500003717.”*

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Puerto Plata, procuraba la inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue observado mediante oficio de suspensión, por el Registro de Títulos de Puerto Plata, a través del oficio de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, bajo el expediente núm. 2702542163, fueron emitidos tres oficios de suspensión de la ejecución, el primero en fecha 11 de diciembre del año 2025, el segundo en fecha 25 de febrero del año 2026 y el tercero sobre una reconsideración bajo el mismo número de expediente dado en fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), el cual en su dispositivo reza lo siguiente: *“Informar a la parte interesada que la solicitud de reconsideración presentada en el presente expediente carece de objeto, toda vez que, para hacer uso de esta figura debe el Registro de Títulos haber emitido una calificación definitiva (ejecutar el expediente o rechazarlo de manera definitiva), lo que no ha sucedido con este expediente, por lo que no cumple con lo establecido para el recurso de reconsideración en tenor de que solo se ha emitido oficio de suspensión hasta tanto sea calificado de manera definitiva el expediente núm. 2702000320, que encuentra en fase de subsanación consistente en cancelación de litis y transferencia; Segundo: Se mantiene la suspensión del presente expediente, hasta tanto sea calificado de manera definitiva el expediente núm. 2702000320, contentivo de sentencia núm. 0269-18-01198, de fecha 20 de agosto del año 2018, del honorable Tribunal de Jurisdicción Original de Puerto Plata, el cual tiene prioridad sobre el nuestro en virtud de la fecha de la inscripción; Nota: Consideramos que, no es posible que este Registro de Títulos deje sin efecto realizar la ejecución de la sentencia núm. 0269-16-001198, como requiere la parte interesada de este expediente, sin que ese honorable tribunal de jurisdicción original de Puerto Plata quien instruya sobre el particular por ser este órgano que ordenó su ejecución a esta oficina de registro”*.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, hemos podido apreciar que el expediente registral núm. 2702000320, inscrito en fecha 17 de enero del año 2020, a las 11:00 a.m., es contentivo de **Litis Sobre Derechos Registrados**, en virtud de la sentencia núm. 0269-18-01198, de fecha 14 del mes de noviembre del año 2018, emitida por el Tribunal de tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Puerto Plata, mediante la cual se ordenó, entre otros, cancelar el certificado de título que ampara el derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión registrado en favor de **Manolete Inmobiliaria, S.A.**, a cuyo expediente se le emitió un oficio de subsanación en fecha 21 de mayo del año 2020, a los fines de aportar el recibo de pago de impuestos por transferencia inmobiliaria, o en su defecto, la certificación de exención, conforme instruye la misma decisión.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el referido expediente registral núm. 2702000320, aún no ha sido subsanado por las partes interesadas, por lo cual, no contiene una calificación definitiva, y en efecto, tiene prioridad frente al expediente registral núm. 2702542163, inscrito en fecha 01 de diciembre del año 2025, a las 02:44 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 01 de febrero del año 2021, suscrito por **Manolete Inmobiliaria, S.R.L.**, en calidad de vendedor, y **Fred Easley Fulkerson y Ellen Spira Fulkerson**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Pedro Mesón Mena, notario público de los del número de Sosúa, matrícula núm. 6278.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es importante destacar que, en el indicado expediente registral núm. 2702542163, las partes aportaron el acto de fecha 01 de febrero del año 2021, legalizado por el Dr. Pedro Mesón Mena, notario público de los del número de Sosúa, matrícula núm. 6278, contentivo de acuerdo transacción y autorización de traspaso indirecto, suscrito entre la sociedad comercial **North Coast Capital, L.P.**, (parte beneficiaria de la litis sobre derechos registrados) y **Manolete Inmobiliaria, S.R.L.**, (titular

registral), en el cual desisten sobre los derechos y las acciones incoadas mediante la litis sobre derechos registrados, acogida mediante la sentencia núm. 0269-18-01198.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, conforme a lo expuesto, y partiendo de que el expediente registral núm. 2702000320, contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados, fundamentado en una decisión judicial emanada de los tribunales de la jurisdicción inmobiliaria, ostenta prioridad de inscripción frente al expediente registral núm. 2702542163, contentivo de Transferencia por Venta, no resulta posible proceder con la calificación de este último, en razón de que el primero aún no ha adquirido una calificación definitiva.

CONSIDERANDO: Que, al efecto, el artículo 60, Párrafo II del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece que: “*El escrito motivado del Registrador de Títulos solicitando al interesado que subsane o corrija las irregularidades o defectos detectados, no se considerará un rechazo definitivo del expediente, y por tanto no está sujeto a recurso alguno*” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: “*Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación*” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, queda evidenciado que el oficio emitido por el Registro de Títulos del Puerto Plata, en ocasión de corregir o subsanar el expediente núm. 2702542163, no está sujeto a ninguna acción recursiva, ya que no se trata de una decisión definitiva, en consecuencia, esta Dirección Nacional, procederá a declarar su inadmisibilidad; tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta resolución.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, ante el escenario que nos ocupa, en ocasión al principio de asesoramiento de la Ley núm. 107-13 sobre los derechos de las personas en sus relaciones con la administración pública, esta Dirección Nacional tiene a bien orientar a la parte interesada a que, a los fines de gestionar la situación que acontece el expediente registral núm. 2702000320, y por ende el expediente registral núm. 2702542163, lleve a cabo el procedimiento para resolver una dificultad de ejecución, el cual se encuentra contemplado en el artículo 102 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución núm. 787-2022*).

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 Puerto Plata, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 60 párrafo II, 164, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

TERCERO: 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