



REPÚBLICA DOMINICANA
**REGISTRO
INMOBILIARIO**

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN DE RECURSO JERÁRQUICO

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00150

FECHA
18/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
2702608582

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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 el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto y recibido por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por los señores Jorge Kery Morales Castillo, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1819073-5; Mirla Odalis González Corniel, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4192841-1; y la sociedad comercial U. P. Constructora, S. R. L., RNC núm. 1-31-05417-1; quienes actúan representados por el Lic. Reymundo Lapaix, dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0574970-9, con estudio profesional abierto en la avenida César Nicolás Penson núm. 70-A, casi esquina calle Leopoldo Navarro, Edificio Caromang I, local 301, sector Gascue, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, teléfonos 809-994-1029 y 809-985-9014.

En contra del oficio de rechazo correspondiente al expediente núm. **2702608582**, de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, relativo al expediente registral núm. **2702608582**.

VISTO: El expediente registral núm. **2702608582**, contentivo de solicitud de corrección de error material y cancelación de litis sobre derechos registrados y emisión de Certificación de Estado Jurídico, respecto de tres inmuebles ubicados en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata.

VISTO: El escrito contentivo del recurso jerárquico, fechado veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026) y recibido por esta Dirección Nacional en fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), suscrito por el Lic. Reymundo Lapaix, en representación de Jorge Kery Morales Castillo, U. P. Constructora, S. R. L. y Mirla Odalis González Corniel.

VISTO: El oficio de rechazo relativo al expediente registral núm. **2702608582**, de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata.

VISTO: La instancia de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el Lic. Reymundo Lapaix, contentiva de solicitud de corrección de error material y cancelación de litis sobre derechos registrados.

VISTO: La Sentencia núm. 0219-18-01189, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018), dictada por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Puerto Plata.

VISTO: La Decisión núm. 202500210, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), dictada por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

VISTO: La Decisión núm. SCJ-TS-25-3797, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

VISTOS: Las certificaciones del estado jurídico de los inmuebles emitidas por el Registro de Títulos de Puerto Plata en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), relativas a los inmuebles siguientes:

*i) parcela **1-REF-103-SUB-73**, del Distrito Catastral **02**, con una extensión superficial de **1,160.57 metros cuadrados**, ubicada en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, identificada con la matrícula **3000066187**;*

*ii) parcela **1-REF-103-SUB-80**, del Distrito Catastral **02**, con una extensión superficial de **921.24 metros cuadrados**, ubicada en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, identificada con la matrícula **3000066193**; y,*

*iii) parcela **1-REF-103-SUB-81**, del Distrito Catastral **02**, con una extensión superficial de **1,351.83 metros cuadrados**, ubicada en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, identificada con la matrícula **3000066195**.*

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 contra el oficio de rechazo relativo al expediente registral núm. **2702608582**, de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata; concerniente a la solicitud de corrección de error material y cancelación de litis sobre derechos registrados y emisión de Certificación de Estado Jurídico respecto de los inmuebles siguientes:

*i) parcela **1-REF-103-SUB-73**, del Distrito Catastral **02**, con una extensión superficial de **1,160.57 metros cuadrados**, ubicada en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, identificada con la matrícula **3000066187**;*

*ii) parcela **1-REF-103-SUB-80**, del Distrito Catastral **02**, con una extensión superficial de **921.24 metros cuadrados**, ubicada en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, identificada con la matrícula **3000066193**; y,*

*iii) parcela **1-REF-103-SUB-81**, del Distrito Catastral **02**, con una extensión superficial de **1,351.83 metros cuadrados**, ubicada en el municipio San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, identificada con la matrícula **3000066195**.*

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

i) que, mediante instancia de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), fue solicitada ante el Registro de Títulos de Puerto Plata la corrección de error material de las certificaciones de estado jurídico y la cancelación de la referencia al expediente núm. **2701702031**, contentivo de litis sobre derechos registrados;

ii) que, la solicitud se fundamentó en la Sentencia núm. 0219-18-01189, la Decisión núm. 202500210 y la Decisión núm. SCJ-TS-25-3797, aportadas para sustentar que la controversia jurisdiccional había concluido;

iii) que, el Registro de Títulos de Puerto Plata indicó que el expediente núm. **2701702031** permanecía en curso, sin instrucciones expresas del tribunal para realizar una calificación definitiva;

iv) que, mediante oficio de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 2702608582, el Registro de Títulos de Puerto Plata rechazó la solicitud de corrección; y,

v) que, el recurso jerárquico fue suscrito en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026) y recibido por esta Dirección Nacional en fecha veintisiete (27) del mismo mes y año.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcurre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión; y, d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente manifiesta haber renunciado a la reconsideración y ejercido directamente la presente acción en jerarquía, conforme a la facultad invocada en el artículo 54 de la Ley núm. 107-13 y el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, el acto administrativo fue emitido en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026); la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), y que el presente recurso jerárquico fue interpuesto en veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), se verifica que, en cuanto al plazo, la acción recursiva fue presentada dentro del plazo de quince (15) días hábiles previsto por el artículo 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

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, figuran como partes involucradas en este expediente registral, los señores **Jorge Kery Morales Castillo, Mirla Odalis González Corniel** y la sociedad comercial **U. P. Constructora, S. R. L.**, titulares registrales de los derechos de propiedad de los inmuebles que nos ocupan, por lo que, no es necesaria la notificación del presente recurso a partes involucradas, puesto que no existen demás partes involucradas.

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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, las certificaciones del estado jurídico emitidas respecto de los tres inmuebles mantienen consignada como actuación registral en proceso de ejecución la litis sobre derechos registrados tramitada bajo el expediente núm. 2701702031;
- ii) que, el proceso judicial relativo a dicha litis culminó mediante decisiones del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte y de la Suprema Corte de Justicia;
- iii) que, consideran improcedente mantener la anotación o estado de ejecución por falta de instrucciones del tribunal, luego de las decisiones judiciales aportadas; y,
- iv) que, solicitan la ejecución definitiva del expediente núm. 2701702031, la habilitación del asiento registral de cancelación de la litis sobre derechos registrados y la expedición corregida de las certificaciones del estado jurídico de cada inmueble.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Puerto Plata calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i) que, no existe error material que corregir en las certificaciones del estado jurídico, pues en los inmuebles figura en curso el expediente núm. 2701702031, contentivo de inscripción de litis sobre derechos registrados;
- ii) que, el expediente núm. 2701702031, contentivo de inscripción de litis sobre derechos registrados, permanece en curso y el Registro no ha recibido instrucciones expresas del tribunal para calificarlo definitivamente;
- iii) que, no existe sobre los inmuebles un asiento de litis inscrito cuya cancelación pueda practicarse, sino una actuación registral en proceso que debe constar en las certificaciones para información de las partes interesadas;
- iv) que, la situación planteada no constituye un error puramente material en los términos invocados y la solicitud no genera actuación registral alguna; y,
- v) que, mediante el oficio impugnado rechazó la solicitud de corrección contenida en el expediente núm. 2702608582 y dejó cancelada la fecha de inscripción una vez transcurridos los plazos para interponer los recursos administrativos.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del caso en cuestión, es preciso hacer constar que, como se ha establecido con anterioridad, el Registro de Títulos de Puerto Plata rechazó la actuación sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que no resulta procedente eliminar de la certificación de Estado Jurídico la referencia al expediente núm. 2701702031, contentivo de inscripción de litis sobre derechos registrados, en razón de que dicho órgano registral no ha recibido instrucciones expresas del tribunal competente para proceder a su calificación definitiva, y partiendo del hecho de que, no existe sobre los inmuebles un asiento de litis inscrito cuya cancelación pueda ser practicada, sino una actuación registral en proceso que debe permanecer reflejada en las certificaciones correspondientes; por lo que, la situación planteada no constituye un error puramente material susceptible de corrección en los términos solicitados.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, para el análisis y calificación del recurso jerárquico que nos ocupa, esta Dirección Nacional ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente sostiene, en síntesis, que la litis sobre derechos registrados vinculada al expediente núm. **2701702031**, fue conocida en primer grado, apelación y casación, por lo que entiende que el proceso jurisdiccional ha concluido; que la permanencia de la referencia a dicha actuación registral desde el año 2017

afecta la publicidad registral y dificulta las gestiones relacionadas con los inmuebles involucrados; que el Registro de Títulos debió ponderar las decisiones jurisdiccionales aportadas y, de ser necesario, requerir la documentación complementaria correspondiente para concluir la actuación; por lo que, en consecuencia, solicita la ejecución definitiva del referido expediente, la habilitación de un asiento registral de cancelación de la litis sobre derechos registrados y la corrección de las certificaciones de estado jurídico de los inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 132, párrafo I, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, aprobado mediante 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 correspondiente la decisión que pone fin al proceso, ordenando la cancelación del asiento de litis sobre derechos registrados”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos, aprobado mediante Resolución núm. 788-2022, relativo al principio de rogación, establece *que los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada, con calidad para realizar dicha solicitud, o por disposición de la autoridad competente*.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 139, dispone que, “para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo puede anotar o cancelar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el Juez o tribunal apoderado de la litis lo ordene en forma expresa y escrita al Registro de Títulos”.

CONSIDERANDO: Que, 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, por lo que, resulta necesario que la decisión que pone fin al proceso sea comunicada al Registro de Títulos por el tribunal competente, con la correspondiente orden expresa de cancelación del asiento de litis, a los fines de que dicho órgano registral pueda ejecutar la actuación ordenada.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, de la verificación de los antecedentes registrales y de los sistemas de investigación correspondientes, esta Dirección Nacional ha podido constatar que el expediente núm. **2701702031** permanece como una actuación registral en proceso, sin que conste en el Registro de Títulos de Puerto Plata la recepción, por parte del tribunal competente, de la decisión que pone fin a la litis ni de una orden expresa que disponga la conclusión de dicha actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, las decisiones jurisdiccionales invocadas por la parte recurrente, aun cuando hayan puesto fin al proceso en las distintas instancias judiciales, no pueden ser ejecutadas por el Registro de Títulos para producir la conclusión de la actuación registral vinculada al expediente contentivo de litis sobre derechos registrados, mientras no sean comunicadas o remitidas al órgano registral por el tribunal competente, con la correspondiente orden expresa, conforme a las disposiciones reglamentarias antes citadas.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, en otro aspecto, luego de verificar nuestros sistemas de investigación, se ha podido constatar que no figura inscrito en el Registro de Títulos de Puerto Plata, ningún expediente contentivo de remisión de la decisión que pone fin a la litis sobre derechos registrados, en virtud de la sentencia supra indicada, cuya remisión haya sido realizada por el Tribunal competente.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que la Sentencia núm. 0219-18-01189, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018), fue depositada directamente por la parte recurrente ante el Registro de Títulos de Puerto Plata, sin que conste que la misma haya sido comunicada o remitida por el tribunal competente en los términos establecidos en el artículo 132, párrafo I, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos, 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 Puerto Plata, 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 Puerto Plata, 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 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 los señores **Jorge Kery Morales Castillo, Mirla Odalis González Corniel** y la sociedad comercial **U. P. Constructora, S. R. L.**, en contra del expediente núm. **2702608582**, de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis

(2026), emitido por el Registro de Títulos de Puerto Plata, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Puerto Plata, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: ordena al Registro de Títulos de Puerto Plata 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

IDL/hjav



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/5DO0-09Y6-8JC1-EQCK>

