



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00109**

FECHA  
**15-11-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-1677**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinte (2021), por **Proyectos de Playa, S.A.**, representada por el Lcdo. José Alberto Romeo Núñez, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0881199-3, y **Parcelaciones Soñé, S.A.**, representada por el Ing. Santiago Ramos Gerardino, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0957650-4, compañías establecidas de acuerdo a las leyes de la República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Raudy Del Jesús Velázquez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0059067-2, con estudio profesional abierto de manera permanente en el No. 55, avenida Lope de Vega, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, y en el No. 46, Suite No. 8, de la Av. Hermanas Mirabal de la ciudad de San Pedro de Macorís, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.135950, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral No. 3382100864.

VISTO: El expediente registral No. 3382003999, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 10:36:59 a.m., contentivo de: **a)** Solicitud de ejecución de la Decisión No. 12, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), emitida por el Tribunal Superior de Tierras de la República Dominicana, y; **b)** Ejecución de contrato de reconocimiento de derechos, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil ocho (2008, legalizado por la Dra. Bertha Guzmán Veloz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3233; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio No. O.R. 111506, de fecha veintiséis (26) del mes de enero el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 3382100864, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:27:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en contra del citado Oficio No. O.R. 111506, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **a)** “Parcela No. **209-D-REF-18**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **441.15** metros cuadrados, matrícula No. **3000236031**, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **b)** “Parcela No. **209-D-REF-30**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **299.51** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **c)** “Parcela No. **209-D-REF-31**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **311.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **d)** “Parcela No. **209-D-REF-83**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **400.00** metros cuadrados, matrícula No. **3000236032**, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **e)** “Parcela No. **209-D-REF-84**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **441.15** metros cuadrados, matrícula No. **3000236027**, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **f)** “Parcela No. **209-D-REF-151**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **755.92** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **g)** “Parcela No. **209-D-REF-164**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **399.43** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **h)** “Parcela No. **209-D-REF-194**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **417.82** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **i)** “Parcela No. **209-D-REF-220**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **469.46** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **j)** “Parcela No. **209-D-REF-234**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **834.28** metros cuadrados, matrícula No. **3000236054**, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **k)** “Parcela No. **209-D-REF-235**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **552.96** metros cuadrados, matrícula No. **3000236040**, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **l)** “Parcela No. **209-D-REF-237**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **828.24** metros cuadrados, matrícula No. **3000236047**, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”; **m)** “Parcela No. **209-D-REF-268**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **343.02** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”, y; **n)** “Parcela No. **209-D-REF-326**, del Distrito Catastral No. **6.1**, con una extensión superficial de **400.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José De Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”.

VISTO: 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. O.R.135950, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral No. 3382100864; concerniente a la acción en reconsideración de: **a)** Solicitud de ejecución de la Decisión No. 12, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), emitida por el Tribunal Superior de Tierras de la República Dominicana, y; **b)** Ejecución de contrato de reconocimiento de derechos, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil ocho (2008), legalizado por la Dra. Bertha Guzmán Veloz, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3233, en relación a los inmuebles descritos en la referencia.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, no se hace necesario la notificación estipulada en el artículo anterior, toda vez que el **Dr. Raudy Del Jesús Velázquez**, actúa en nombre y representación de las sociedades comerciales **Proyectos de Playa, S.A.**, y **Parcelaciones Soñé, S.A.**; quienes en virtud del acto de reconocimiento de derechos, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil ocho (2008), son las únicas partes envueltas en este proceso.

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, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el expediente No. 3380801230, fue depositada por ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la solicitud de ejecución de la Decisión No. 12, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), emitida por el Tribunal Superior de Tierras de la República Dominicana; **ii)** que, la citada decisión estipula por error que los inmuebles resultantes de los trabajos técnicos de Deslinde, Refundición y Subdivisión de las Parcelas No. 209, 210, 182-B-REF-1 a la 88, 182-B-REF-91 a la 110, y 182-B-REF-114 a la 183, todas correspondientes al Distrito Catastral No. 6.1, deben registrarse en favor de las compañías **Parcelaciones Soñé, S.A.**, y **Proyectos de Playa, S.A.**; **iii)**

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

que, no obstante lo anterior, fue depositado a su vez, mediante el referido expediente No. 338081230, el acto de reconocimiento de derechos, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil ocho (2008), legalizado por la Dra. Bertha Guzmán Veloz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3233, y; **iv**) que, en virtud de lo estipulado anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, expedir los Certificados de Títulos que amparen el derecho de propiedad de los inmuebles descritos en la referencia, en favor de **Proyectos de Playa, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos establecidos por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, el documento que sirvió de base, para el registro de los inmuebles resultantes de los trabajos técnicos de Deslinde, Refundición y Subdivisión de las Parcelas No. 209, 210, 182-B-REF-1 a la 88, 182-B-REF-91 a la 110, y 182-B-REF-114 a la 183, todas correspondientes al Distrito Catastral No. 6.1, ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en el numeral segundo de su dispositivo, lo siguiente: “... *expedir los correspondientes Certificados de Títulos, conforme a los trabajos y distribuciones técnicas aprobados, a favor de las compañías Parcelaciones Soñé, S.A., y Proyectos de Playa, S.A.*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ha quedado evidenciado que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, no incurrió en error alguno al momento de ejecutar la Decisión No. 12, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, toda vez que, como hemos establecido anteriormente, la misma ordena el registro en copropiedad de todos los inmuebles descritos en la referencia, en favor de **Parcelaciones Soñé, S.A., y Proyectos de Playa, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, la parte interesada establece que fue un error haber consignado en la Decisión No. 12, que los inmuebles descritos en la referencia, quedarán en copropiedad en favor de las compañías **Parcelaciones Soñé, S.A., y Proyectos de Playa, S.A.**; lo cierto es que, el presunto error fue cometido por su órgano emisor, no así por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, el cual únicamente se limitó a ejecutar lo estipulado en dicho documento.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, se hace prudente resaltar que cualquier corrección que se derive de la ejecución de la Decisión No. 12 de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, debe ser realizada por el mismo órgano que la dictó, de conformidad con lo señalado en el artículo No. 84 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, el cual plasma respecto a la competencia para el procedimiento de revisión por causa de error material, que: “*Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción.*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, en otro orden, tenemos a bien hacer constar que, a pesar de que para la ejecución del expediente registral No. 338081230, fue aportado el acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil ocho (2008), legalizado por la Dra. Bertha Guzmán Veloz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3233, mediante el cual **Parcelaciones Soñé, S.A.**, acepta que los inmuebles resultantes deben ser registrados en favor de **Proyectos de Playa, S.A.**, el mismo no se considera como un acto traslativo de derecho de propiedad, toda vez que, no fue depositado en conjunto con los demás documentos complementarios que avalan una Transferencia de Derecho, y en consecuencia, no puede ser utilizado como fundamento para la modificación de un asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico; y en consecuencia, confirma la calificación negativa dada 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 Distrito Nacional, 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, 77, y 84 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

### **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, incoado por **Proyectos de Playa, S.A.**, y **Parcelaciones Soñé, S.A.**, en contra del oficio No. O.R.135950, de fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral No. 3382100864; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por las razones expuestas en el cuerpo de esta resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a practicar la cancelación del 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos  
RJNG/bpsm