

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00080

FECHA
07-05-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0601

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) 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 diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Rafael Abdías Padilla Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0969234-3, domiciliado y residente en la calle Proyecto A. Núm. 6, del sector Brisa del Este, kilómetro núm. 13, las Américas, Santo Domingo Este, República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Lcdo. Eddy Francisco Peña Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1639861-1 y el **Lcdo. Raúl Alfonsín Báez Feliz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0003433-1, ambos con estudio profesional abierto en la calle Francisco J. Peinado núm. 58, suite 9, ciudad nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio núm. OSU-00000265000, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082025181106, recibido mediante retiro por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 09 de abril del año 2025.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025061291, inscrito el día veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:54:02 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Cancelación de Anotación Preventiva, mediante la instancia de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lcdo. Eddy Francisco Peña Castillo.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025181106, inscrito en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:54:45 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de instancia de fecha 18 de marzo del año 2025, emitida por el Lcdo. Raúl Alfonsín Báez Feliz, actuación que fue observada

por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio de subsanación Núm. OSU-00000265000, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 540/2025, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, Segunda Sala, SCJ, Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Rafael Abdías Padilla Peña**, notifica el presente recurso jerárquico a la **María Francisca Guzmán Toribio**, en calidad de beneficiaria registral del asiento que se procura cancelar.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 401423332127: 101, del Condominio Abdías VI, con una extensión superficial de 141.93 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400175000*”.

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. OSU-00000265000, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. **9082025181106**; concerniente a la solicitud de reconsideración, del expediente original núm. 9082025061291, contentivo de cancelación de anotación preventiva, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 401423332127: 101, del Condominio Abdías VI, con una extensión superficial de 141.93 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400175000*”; propiedad de **Rafael Abdías Padilla Peña**.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 literal c del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) “*el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: c) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión.*”

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Ana Lucía Soto Lera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0010792-9, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso este recurso jerárquico en fecha diez (10) del mes de abril 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 materia ¹.

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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos

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

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Rafael Abdías Padilla Peña**, en calidad de parte recurrente y titular registral de la acción que se pretende; ii) la señora **María Francisca Guzmán Toribio**, en calidad de beneficiaria de la anotación de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **María Francisca Guzmán Toribio**, en calidad de beneficiaria de la anotación de referencia, mediante acto de alguacil número 540/2025 de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), respectivamente, instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, Segunda Sala, SCJ, del Distrito Nacional y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha once (11) de abril del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir que fue depositado dentro del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara admisible el conocimiento del mismo.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente:

- i. Que, mediante el expediente núm. 9082025061291, inscrito en fecha 27 de enero del año 2025, a las 2:54:02pm., fue depositada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, una instancia contentiva de solicitud de cancelación de anotación preventiva, de fecha 27 de enero del año 2025, emitida por el Lcdo. Eddy Francisco Peña Castillo.
- ii. Que, dicha solicitud obtuvo como respuesta una calificación negativa por parte del Registro de Títulos, mediante el oficio de rechazo núm. ORH-00000126511, de fecha 20 de febrero del año 2025, la cual reza lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente, contentivo de cancelación de anotación preventiva, toda vez que sobre el inmueble de referencia no figura inscrito el asiento de anotación preventiva.*
- iii. Que, a raíz del oficio descrito anteriormente fue interpuesto por ante el referido órgano una solicitud de reconsideración mediante el expediente registral núm. 9082025181106, inscrito en fecha 14 de marzo del año 2025, a las 3:54:45pm., al cual posteriormente le fue emitido el oficio de subsanación núm. OSU-00000265000, de fecha 3 de abril del año 2025, para que la parte interesada enmendara las irregularidades detectadas al momento de ejercer la función calificadora, quedando por consiguiente interrumpido el plazo mientras conste en la etapa de observado.

- iv. Que, la parte recurrente ha establecido que ejerció el recurso jerárquico debido al oficio de rechazo que emitiera el Registro de Títulos de Santo Domingo; sin embargo, se pudo validar lo contrario, toda vez que, el contenido del referido oficio no corresponde a una calificación definitiva negativa del Registrador de Títulos; sino más bien a una comunicación motivada solicitando a la parte interesada que subsane irregularidades.

CONSIDERANDO: Que, es necesario señalar que, mediante el oficio de subsanación emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, se requiere lo siguiente: *“Solicitar a las partes interesadas bajo el entendido de que se hace necesario el depósito de certificación emitida por la PRIMERA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTO DOMINGO que indique que este proceso concluyó.”*

CONSIDERANDO: Que, en relación con el oficio de corrección generado bajo el expediente Núm. 9082025181106, se pudo verificar en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), que fue retirado en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), encontrándose a la fecha, pendiente de ser subsanado, por lo que se trata de un expediente que no ha sido calificado de forma definitiva.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno recalcar que, la normativa vigente establece la forma en que quedan habilitados los recursos administrativos, específicamente en el caso del jerárquico, se instituye en el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos. En ese sentido, según se observa en los párrafos precedentes la parte interesada ejerció este recurso ante un acto administrativo que al mismo tiempo está siendo valorado en otro recurso administrativo (acción en reconsideración) y que aún está en plazo de ser conocido por el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido el artículo 60 en sus párrafos II y III, disponen lo siguiente: *“Cuando se comprueba en un expediente irregularidades o defectos subsanables, el Registrador de Títulos lo detalla en oficio motivado (...) el escrito motivado del Registrador de Títulos (...) no se considera un rechazo definitivo del expediente y, por tanto, no está sujeto a recurso alguno, así mismo una vez emitido el oficio motivado (...) se interrumpe el plazo de la calificación registral hasta tanto se cumplan los plazos para la realización de la subsanación o corrección.* (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, nuestra legislación dispone en el artículo 46, párrafo II que: *“la interrupción genera que el plazo se reinicie nuevamente desde el comienzo, sin tomar en cuenta el tiempo transcurrido antes de ella”*; es decir en ese mismo orden de ideas, una vez habilitado el plazo, luego de su detenimiento, se reinicia el conteo del mismo y no es computado lo transcurrido previamente; lo que sucederá en el caso en cuestión dado a que se efectuó un oficio de subsanación que se calificó a los 15 días hábiles de haberse recibido el expediente, y por tanto se *reiniciará* el plazo reglamentario y será calificado en plazo establecido en la normativa.

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 de Santo Domingo, en ocasión de corregir o subsanar el expediente núm. 9082025181106, 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 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 171, 172, 173, 174 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 Santo Domingo, 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