

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00095

FECHA
29-05-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0601

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de mayo 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 veinticinco (25) 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. ORH-00000130520, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082025234080, recibido mediante retiro por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 24 de abril del año 2025.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025092683, inscrito el día veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:15:43 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Cancelación de Anotación Preventiva, mediante la instancia de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lcdo. Eddy Francisco Peña Castillo.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025234080, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:01:40 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de instancia de fecha 13 de marzo del año 2025, emitida por el Lcdo. Eddy Francisco Peña Castillo, actuación que fue observada

por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio de subsanación Núm. ORH-00000130520, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 617/2025, de fecha veinticinco (25) 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. ORH-00000130520, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025234080; concerniente a la solicitud de reconsideración, del expediente original núm. 0322025092683, 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, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Eddy Francisco Peña Castillo, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1639861-1, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso este recurso jerárquico en fecha veinticinco (25) 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 materia¹.

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 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*)

¹ Artículos 43 y 171 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 617/2025 de fecha veinticinco (25) 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 veintiocho (28) 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 veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir, 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 de este.

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 ha observado que, entre los argumentos de hecho y derecho establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente, **Rafael Abdías Padilla Peña**, representado por los Lcdos. Eddy Francisco Peña Castillo y Raúl Alfonsin Báez Feliz indica en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 24 de febrero del año 2025, el hoy recurrente interpuso formal solicitud de cancelación de anotación preventiva por omisión, diferenciación o error en el inmueble sobre el que se realizó la inscripción; **ii)** que, en fecha 2 de septiembre del 2021, los señores Rafael Abdías Padilla Peña y María Francisca Guzmán Toribio, suscribieron un contrato de promesa de venta del inmueble descrito como: Apartamento Núm. 1-A, del Edificio Abdías VI, Segunda Planta, en el municipio de Santo Domingo Este, con 150 metros cuadrados, de tres habitaciones y dos parqueos; sin embargo, el Registrador de Títulos inscribió la anotación preventiva en el siguiente inmueble: “*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*”; **iii)** que, el Registro de Títulos ignoró que el inmueble señalado en la promesa de venta del litigio que sustenta la anotación preventiva es muy distinto al cual se le inscribió esta actuación registral, motivo por el cual solicita la cancelación de la anotación preventiva; **iv)** que, el Registro de Títulos emitió un oficio de rechazo a la solicitud de cancelación de anotación preventiva, estableciendo un inmueble que no fue el rogado por el recurrente; **v)** que, se procedió a interponer un recurso de reconsideración contra dicho oficio por medio de sus abogados apoderados, que fue declarada incompetente por haberse depositado en el Registro de Títulos del Distrito Nacional y la actuación pertenece al Registro de Títulos de Santo Domingo, informándose que será

introducida; posteriormente, se procedió a rechazar la reconsideración de cancelación de anotación preventiva en atención de que Rafael Abdías Padilla Peña no posee la calidad para la cancelación de la misma, pero luego señala que es la única persona que puede aclarar la situación por ser el propietario; **vi)** que, el Registro de Títulos alegó que las anotaciones preventivas se inscriben sobre inmuebles registrados, pero el inmueble descrito en la promesa de venta no es un inmueble registrado y es totalmente diferente al que se le inscribió la anotación; **vii)** que, por tales motivos tenga a bien, acoger como buena y válida el presente Recurso Jerárquico, y revocar el oficio Núm. ORH-0000130520, de fecha 4 de abril del año 2025 y acoger en todas sus partes la solicitud de cancelación y/o levantamiento de anotación preventiva por omisión, diferenciación o error en el inmueble, instrumentada por el señor Rafael Abdías Padilla Peña, por apegarse a las normas que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, la hoy parte recurrida, señora **María Francisca Guzmán Toribio**, representada por el Lic. Manuel Antonio Soriano Marte, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando en síntesis, lo siguiente: **a)** que, analizando los requisitos para la inscripción de la anotación preventiva, el primer documento base para este tipo de anotación lo es una certificación expedida por el Tribunal que está conociendo el litigio y en dicho documento se encuentra presente el interés que posee la beneficiaria señora **María Francisca Guzmán Toribio**; **b)** que, en lo que respecta a la identificación de los apartamentos 101 de 1-A, lo acordado por las partes en la promesa de venta, fue una designación catastral provisional, en vista de que los certificados de títulos de propiedad no habían sido emitidos por el Registro de Títulos; **c)** que, del análisis de las piezas que componen la demanda se puede deducir todo lo relativo a la instancia procesal que se encuentra en curso respecto a los señores María Francisca Guzmán Toribio y Rafael Abdías Padilla Peña, además que se verifica que existe en curso una demanda reconventional de ejecución de contrato y daños y perjuicios, donde el objeto de dicha demanda persiste, siendo el 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”*; **d)** que, en ese sentido, solicita a la Dirección Nacional de Registro de Títulos que proceda a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, tras analizar los argumentos de las partes recurrente y recurrida, así como examinar la documentación aportada en el presente recurso jerárquico y verificar las informaciones contenidas en los sistemas de gestión, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre una solicitud de Cancelación de Anotación Preventiva, respecto a la depositada en el Registro de Títulos del Distrito Nacional con el expediente registral núm. 0322025092683, resultando el oficio de rechazo núm. ORH-00000127767, de fecha 05 de marzo de 2025, indicando que: *“el señor Rafael Abdías Padilla Peña, no posee la calidad para la cancelación de la misma”*.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, la parte interesada interpuso una acción en reconsideración mediante el expediente registral núm. 0322025127525 contra el citado acto definitivo generándose el oficio núm. ORH-00000128977 que declara la incompetencia del Registro de Títulos del Distrito Nacional para conocer de esta acción en atención de que el inmueble sobre el cual se procura la actuación registral pertenece al Registro de Títulos de Santo Domingo y, de igual modo, informa a la parte interesada que será introducido por ante dicha sede registral.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en fecha 04 de abril de 2025, ingresó en el Registro de Títulos de Santo Domingo la acción en reconsideración bajo el expediente registral núm. 9082025234080, resultando el oficio de

rechazo núm. ORH-00000130520, de fecha 10 de abril de 2025, que establece como fundamento, lo siguiente: *“La parte interesada que solicita la cancelación de la anotación preventiva, se ha limitado solo a indicarle al registro que la unidad funcional 101-A, no es la misma unidad que le fuera ofertada a la señora MARIA FRANCISCA GUZMÁN TORIBIO, sin embargo, no consta, depositado un acto de notificación mediante acto de alguacil, en el cual se le indique a la compradora cual fue el inmueble resultante luego de realizado los trabajos técnicos de constitución de condominio y la equivocación que la misma pudiera tener con relación al inmueble que consta en el acto de la promesa de venta y el indicado en la instancia de solicitud de la anotación preventiva”*. Asimismo, continúa señalando que en atención a lo descrito procede el rechazo de la actuación registral, debido a que *“Rafael Abdías Padilla Peña, no posee la calidad de cancelar la anotación preventiva independientemente que sea el propietario del inmueble”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta dirección nacional procederá a valorar los mecanismos existentes en el ordenamiento jurídico para la cancelación del asiento registral que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, todo asiento registral sobre el que se practica la inscripción de un derecho real, carga, gravamen, anotación preventiva y/o medida provisional, conforme el ordenamiento jurídico vigente, puede cancelarse por las siguientes vías: i) por los recursos administrativos, que deben ser ejercidos dentro del plazo estipulado por la normativa inmobiliaria; ii) por un acto bajo firma privada o auténtico suscrito por el beneficiario del asiento registral a cancelar o, en su defecto, por decisión judicial ejecutoria; iii) por caducidad o extinción del proceso que la originó, para casos específicos identificados en la normativa.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo planteado, sobre el primer mecanismo, cuando una parte se encuentra afectada por el derecho, carga, gravamen o anotación inscrita en el Registro de Títulos, para cuestionar su regularidad o procedencia de ese acto administrativo positivo, deberá realizarlo a través de los correspondientes recursos administrativos (*solicitud de reconsideración, recurso jerárquico y recurso jurisdiccional*), dentro de los plazos y forma establecidos en la normativa aplicable en materia inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, acorde a lo señalado, el Registrador de Títulos puede retractarse de su calificación registral en virtud de la interposición de un recurso administrativo o, puede instruirse que se revoque por efecto de un recurso jerárquico o jurisdiccional. Así las cosas, para admitirse un recurso administrativo es necesario que, se ejerza dentro del plazo que la norma establece a partir de la publicidad de la actuación (dentro de los 15 días hábiles, para la acción en reconsideración y el recurso jerárquico y, dentro de los 30 días hábiles, para el recurso jurisdiccional, luego de que se considere publicitado), además, es un requisito para su admisibilidad que se cumpla con las formalidades establecidas en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y los reglamentos que la complementan, tales como: los requisitos de la instancia y la notificación a las partes involucradas.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, se puede verificar que la rogación original de cancelación de anotación preventiva no corresponde a una acción en reconsideración contra el acto administrativo positivo de Anotación Preventiva, en favor de **María Francisca Guzmán Toribio**, inscrita en fecha 08 de noviembre de 2024, a las 10:06:56 a.m., asentada sobre el 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**, en atención a que en la instancia de solicitud no se hace referencia al referido recurso administrativo, limitándose a establecer que se cancele la anotación preventiva, por los motivos expuestos en esa documentación.

CONSIDERANDO: Que, una vez agotada la vía de los recursos administrativos mencionados en los párrafos anteriores, o vencido los plazos para incoarlos, o la parte afectada decida renunciar a la vía de los citados recursos administrativos, los asientos registrales pueden cancelarse mediante el segundo y tercer mecanismo identificado previamente.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, se hace menester indicar que, a modo general, la cancelación de asientos registrales conforme lo estipula el artículo 132 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), se realiza por: “*actos en que hayan consentido las partes que dieron origen al asiento o el titular del derecho, carga, gravamen o afectación del inmueble que se pretende cancelar, o por actos emanados de autoridad judicial competente*”.

CONSIDERANDO: Que, además, respecto a las anotaciones preventivas e inscripciones provisionales el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) en su artículo 138 dispone que: “... *se cancelan, a solicitud de parte interesada, cuando transcorre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustentan, excepto en caso de renovación o conversión en una inscripción definitiva, de acuerdo con las leyes y normas vigentes en la materia*”.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo planteado por el Reglamento General de Registro de Títulos, aprobado por la resolución núm. 788-2022 y la resolución núm. DNRT-DT-2023-001, contentiva de disposición técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales, las formalidades para la cancelación de una anotación preventiva se encuentran en dichas normativas, estipulándose como documento base que justifica la cancelación lo siguiente: i) acto de cancelación suscrito por el beneficiario, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable; o, ii) decisión judicial que establezca la cancelación; o iii) instancia motivada con identificación correcta del inmueble, suscrita por parte interesada o su representante, luego de transcurrido el plazo de vigencia sin haber sido renovada (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, se puede colegir que la rogación original no cumple con los requisitos establecidos en las disposiciones legales antes mencionadas para procurar la cancelación de la aludida anotación preventiva, en atención de que no dispone del consentimiento del beneficiario del asiento registral, mediante un acto bajo firma privada suscrito por **María Francisca Guzmán Toribio**, o de una decisión judicial que de manera expresa ordene su levantamiento, ni se está solicitando por efecto de la extinción del derecho en que se fundamenta, dígase que el proceso se haya conocido en toda su extensión y esté revestido de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, ni por la caducidad de la actuación, puesto que no ha transcurrido dos años desde que se asentó esta anotación.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, toda vez que la documentación aportada para la presente acción recursiva no cumple con todos los requisitos necesarios para que opere la solicitud de inscripción de Cancelación de Anotación Preventiva, conforme la normativa aplicable; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022); 47 de la Ley 834-78, modifica el Código Civil Dominicano.

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, interpuesto por el señor **Rafael Abdías Padilla Peña**, en contra del oficio Núm. ORH-00000130520, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082025234080; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a 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
IDRL/gmgj