

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00131

FECHA
22-07-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0993

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de julio 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 veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Reynaldo Salvador de los Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0326934-6, domiciliado y residente en la calle Sánchez núm. 5, en el municipio El Llano, provincia Elías Piña, con estudio profesional ubicado en la calle 5ta., núm. 1, casi esquina calle Club Activo 20-30, sector de Alma Rosa II, ciudad y municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, teléfono número 809-689-1509, correo ofic.deabogados@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORT-00000005318, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025275737.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025219772, inscrito en fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:54:49 a.m., contentivo de solicitud de Embargo Inmobiliario, en virtud de la Ley Núm. 6186, mediante acto núm. 64/2025, de fecha 14 de abril del año 2025, instrumentado por el Ministerial Daniel Ezequiel Hernández Feliz, alguacil de Estrado de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Apartamento Núm. 4, Cuarta Planta, con una extensión superficial de 350.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 81-I-1-006-1181, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con el núm. 0100271260”*, actuación registral que fue calificada de manera Suspensiva por el Registro de Títulos del

Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORT-00000005265, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025275737, inscrito en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:40:12 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de la instancia de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el DR. Reynaldo Salvador de los Santos Reyes, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. ORT-00000005265; 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 al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 4, Cuarta Planta, con una extensión superficial de 350.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 81-I-1-006-1181, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con el núm. 0100271260”*.

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. ORT-00000005318, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025275737; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley Núm. 6186, en virtud del acto núm. 64/2025, de fecha 14 de abril del año 2025, instrumentado por el Ministerial Daniel Ezequiel Hernández Feliz, alguacil de Estrado de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Apartamento Núm. 4, Cuarta Planta, con una extensión superficial de 350.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 81-I-1-006-1181, del Distrito Catastral Núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con el núm. 0100271260”*; propiedad de **José Joaquín Geara Barnichta**.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procuraba la inscripción de Embargo inmobiliario en virtud de la Ley 6186, con relación al inmueble antes descrito, mediante el expediente núm. 0322025219772, el cual generó un oficio suspendiendo la inscripción del embargo hasta que se dirima sentencia definitiva por la inscripción con prioridad de anotación preventiva y oposición respecto de la oferta real de pago notificada al embargante; **b)** Que, a la citada actuación le fue solicitado el desglose de la documentación, mediante el expediente registral núm. 0322025270956, la cual fue acogida por el Registro de Títulos, a través del oficio Núm. ORT-00000005293, de fecha tres (03) de junio dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, posteriormente, la parte interesada interpuso una acción en reconsideración, ingresada con el expediente registral núm.

0322025275737, la cual fue declarada inadmisibles mediante el oficio Núm. ORT-00000005318, de fecha 10 de junio del año 2025 por falta de notificación a la parte involucrada y en atención de que, fue solicitado el desglose y desistimiento de la actuación original; **d**) que, la presente acción recursiva jerárquica fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada; la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.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 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) **Reynaldo Salvador de los Santos Reyes**, en calidad de acreedor y parte recurrente del presente recurso jerárquico; ii) **José Joaquín Geara Barnichta**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a la **José Joaquín Geara Barnichta** en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación, mediante el acto Núm. 633/2025, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la ministerial Denny Sánchez Matos. Alguacil ordinario de la cuarta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la rogación sometida a su escrutinio debía ser declarada inadmisibles, en atención a que: “(...) *el recurso de reconsideración en contra del expediente núm. 0322025219772, mediante instancia antes citada, por no figurar la notificación que consagra el artículo 169, del Reglamento General de Registro de Títulos. Igualmente, dicho expediente*

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

032202519772, además figura solicitado en desglose y desistimiento mediante el expediente No. 0322025270956 (...)” (sic).

CONSIDERANDO: Que, al analizar el legajo de documentos que conforman el expediente primigenio núm. **0322025219772**, inscrito en fecha 02 de mayo del año 2025, a las 08:54:49 a.m., se ha verificado que se encuentra una instancia de esa misma fecha, mediante la cual se solicitó la inscripción de embargo inmobiliario en virtud de la Ley 6186, suscrita por el Lcdo. Flavio L. Bautista T., quien actúa en calidad de abogado del Dr. Reynaldo Salvador de los Santos Reyes, por el cual se originó un oficio suspendiendo Núm. ORT-00000005265, de fecha 26 de mayo del año 2025.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, esta Dirección Nacional precisa destacar que se ha observado en los sistemas registrales que, mediante el expediente núm. 0322025270956, inscrito en fecha 30 de mayo del año 2025, a las 11:19:55 a.m., fue depositada la instancia de fecha 30 de mayo del año 2025, contentiva de solicitud de desglose de documentos del expediente registral núm. 0322025219772, emitida por el solicitante de la rogación original, Lcdo. Flavio L. Bautista T., quien actúa en calidad de abogado del Dr. Reynaldo Salvador de los Santos Reyes.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido es necesario indicar que, el desistimiento es la acción por la cual la parte interesada desiste de la actuación registral requerida, mientras esta se encuentre en proceso ante el Registro de Títulos solicitando la devolución completa de su expediente, lo que genera como efecto la cancelación de la fecha de inscripción en el libro diario, al ser acogida.

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General del Registro de Títulos, Resolución núm. 788-2022, en su artículo 40, ha establecido que: “El desistimiento puede ser solicitado por las partes involucradas o por el beneficiario de la actuación, quien haya o en nombre de quien se haya realizado la rogación, mediante solicitud motivada. Párrafo. En caso de que se acoja el desistimiento, queda cancelada la inscripción de la actuación registral objeto de éste”.

CONSIDERANDO: Que, en ocasión a lo planteado, el sistema de registro inmobiliario dominicano se encuentra estructurado por varios principios registrales, entre los cuales destaca el Principio de rogación, que dispone que, los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en relación con el desistimiento, este se vincula con el principio de rogación, puesto que el proceder del Registro para acogerlo, a fin de desglosar la documentación que compone el expediente y cancelar su prioridad, requiere de la manifestación expresa y voluntaria de la parte interesada, quien además debe ostentar la calidad correspondiente, siendo estos elementos esenciales en la aplicación de este principio.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, se ha verificado en la instancia de solicitud de desistimiento que la persona que lo solicita es el Lcdo. Flavio L. Bautista T., quien actúa en representación del señor Reynaldo Salvador Reyes, acorde a la instancia que la sustenta, mediante el expediente

0322025270956. Igualmente, es el referido abogado quien solicita la inscripción de la actuación registral correspondiente al embargo inmobiliario en virtud de la Ley núm. 6186, en el expediente principal núm. 0322025219772, conforme se comprueba en la instancia de fecha 02 de mayo de 2025 y acto de alguacil núm. 64/2025, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario en virtud de la ley núm. 6186, en el cual figura de manera expresa que el Sr. Reynaldo Salvador de los Santos Reyes, tiene como abogado constituido al Lic. Flavio L. Bautista, con su estudio profesional abierto en la calle 5ta, núm. 1, casi esquina calle Club Activo 20-30, sector de Alma Rosa II, ciudad y municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, e-mail: ofic.deabogados@gmail.com, y se establece que este es el lugar donde su requirente hace formal y expresa elección de domicilio para todos los fines y posibles consecuencias legales del acto.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, sobre las personas con la calidad de solicitante ante el Registro de Títulos, el artículo 27, literal a) del Reglamento General de Registro de Títulos se la otorga a los sujetos identificados a continuación, entre otros: “El o los propietarios del inmueble, por sí mismos o por intermedio de su representante con poder especial, si los hubiere”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, de fecha 28 de agosto del año 2023, que contiene la disposición técnica sobre los Requisitos para Actuaciones Registrales, establece en el artículo 24, numeral 55, que, entre las formalidades exigidas para el desistimiento y desglose de un expediente, se requiere como documento base la instancia motivada por las partes involucradas o por el beneficiario de la actuación, quien haya o en nombre de quien se haya realizado la rogación. (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO; Que, en caso de que el representante legal sea abogado, la Suprema Corte de Justicia ha establecido, en reiteradas ocasiones, el criterio jurisprudencial sobre que se presume el mandato tácito del cliente hacia este profesional. En efecto, esta alta corte ha considerado, tal como se aprecia en la Sentencia núm. 19, de fecha 21 de diciembre de 2012, emitida por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, que: “(...) el mandato *ad litem* o de tipo convencional para representación puede ser tanto escrito como oral, e incluso implícito, por lo que resulta atendible y válido aun cuando dicha representación se hiciera sin contar con la autorización expresa de la parte, salvo denegación del representado, por todo lo cual se presume el mandato tácito del abogado que postula en provecho de éste, todo esto con el fin ulterior de preservar el derecho de defensa, y que en la especie, el hoy recurrente en casación, quien estuvo debidamente representado en los dos grados de jurisdicción correspondientes por abogados, se limita a alegar por primera vez en casación que los abogados que recibieron actos y notificaciones dieron falsas calidades en su representación sin aportar ningún fundamento probatorio que permita a esta Corte de Casación fijar como cierta tal aseveración, como se desprende de la máxima jurídica *actori incumbi probatio (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se ha podido constatar que en todos los documentos presentados ante el Registro de Títulos y esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, independientemente que hayan sido suscritos directamente por el Sr. Reynaldo Salvador de los Santos o por su representante, el Lic. Flavio L. Bautista, el domicilio elegido por el beneficiario-recurrente para los fines legales derivados de las

actuaciones presentadas, coincide con el estudio profesional del citado abogado, incluyendo la instancia que fundamenta el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo planteado, se comprueba que el referido señor, Flavio L. Bautista T, tenía la calidad para solicitar el desistimiento que finalizó el conocimiento del embargo inmobiliario ante el Registro de Títulos, y por el cual, a requerimiento de parte interesada, se procedió a cancelar la fecha de inscripción en el libro diario, puesto que fue la misma persona que actuó en calidad de solicitante de la rogación original y, en atención de que es el abogado del beneficiario de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, en cuanto a los principios de prioridad e inscripción, conforme lo señalado por la doctrina según se dispone en el libro Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario comentada por Registradores de Títulos: “Luego de que el Registro de Títulos recibe la actuación, es posible que se efectúe la cancelación de la inscripción, por efecto del resultado de la calificación negativa; No obstante, el presente supuesto conlleva la posibilidad de que, por la habilitación de un recurso administrativo, en caso de que sea acogido, se revierta la cancelación de la inscripción; Así mismo señala que otro escenario en que se podría cancelar la inscripción otorgada a una actuación antes de su calificación definitiva es por desistimiento de las partes interesadas”².

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo antes citado, cabe resaltar que, uno de los principales efectos del ejercicio de los recursos administrativos es la conservación de la fecha de inscripción. Sin embargo, al haberse desistido de la rogación original de manera expresa y autónoma de la rogación original por parte del interesado, con la debida calidad para ello, y habiéndose cancelado la fecha de inscripción por consecuencia de esa rogación y por voluntad del propio sujeto de derecho, el conocimiento del presente recurso jerárquico carece de objeto. Por tanto, se procede a declarar su inadmisibile, conforme se indicará en la parte dispositiva de la presente Resolución.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, independientemente a la causa previa de inadmisibilidad, es importante resaltar que la acción en reconsideración ejercida por la parte recurrente fue interpuesta en contra del oficio de suspensión de fecha 26 de mayo de 2025, emitido en el expediente registral núm. 0322025219772.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a la figura de suspensión, el citado reglamento establece que esta detiene el cómputo del plazo por el tiempo que se haya determinado, debiendo contabilizarse el tiempo transcurrido previamente una vez reanudado. En ese sentido, en el caso de la especie, el oficio que dispone la suspensión de la inscripción implica que el registrador de títulos cesa la valoración dentro del plazo de los treinta (30) días hábiles que la normativa le otorga para calificar una actuación registral, hasta tanto se

² Ley núm. 108-05 de Registro inmobiliario comentada por Registradores de Títulos, Escuela Nacional de la Judicatura, Santo Domingo, 2022. Coordinadores Indhira del Rosario Luna, Karina Gisel Pérez Matos y César Javier Márquez Matos, Disponible en: <https://ri.gob.do/wp-content/uploads/2023/10/Libro-Ley-108-05-de-registro-inmobiliario.pdf>

resuelva de manera definitiva la actuación con prioridad, considerada por el registrador como incompatible o contradictoria con la depositada con posterioridad.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo planteado el oficio de suspensión constituye un acto de carácter provisional dado que no representa una decisión definitiva del Registro de Títulos. En efecto, mediante dicha calificación no se aprobó ni se rechazó la actuación registral, sino que suspendió su inscripción mientras se resolvía una actuación con prioridad, considerada incompatible por el registrador de títulos. Por consiguiente, el acto que se procuraba revocar mediante la acción en reconsideración (y que igualmente motiva el presente recurso jerárquico), no se considera un acto susceptible de ser impugnado por las vías recursivas, conforme a lo dispuesto en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la resolución núm. 788-2022. En consecuencia, tampoco resulta procedente admitir el conocimiento del recurso jerárquico frente a un acto administrativo de naturaleza provisional.

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 del 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 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 del Distrito Nacional, 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