

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00149

FECHA
14-08-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1288

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de agosto 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 veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Reynaldo Salvador de los Santos Reyes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0326934-6, con domicilio en la calle Sánchez, núm. 5, ciudad y municipio de El Llano, Provincia Elías Piña; quien se constituye en abogado de sí mismo, con domicilio profesional abierto en la calle 5ta., núm. 1, casi esquina calle Activo 20-30, Alma Rosa II, Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, [Tel: 809-6891509](tel:809-6891509), correo electrónico: ofic.deabogados@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000136229, de fecha primero (1º) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. 0322025299458.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025270956 (expediente principal 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 la inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley Núm. 6186, en virtud del acto de alguacil Núm. 64/2025 de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Daniel Ezequiel Hernández Feliz, alguacil de Estrado de la Presidencia del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 4, cuarta planta, del condominio Torre Fantino Falco, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 81-I-1-006-1181, del Distrito Catastral núm. 03, con una extensión superficial de 350.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*; *identificado con la matrícula núm. 0100271260*; proceso que culminó con el oficio núm. ORT-00000005293, de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, contentivo de desistimiento.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025299458, inscrito en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:00:28 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que

fue declarado inamisible, mediante el oficio de rechazo núm. ORH-00000136229, de fecha primero (1º) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 0322025275737, 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 reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a fin de que dicha oficina registral se retracte de la calificación otorgada bajo el expediente original (0322025219772) y primera solicitud de reconsideración; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 284/2025, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Enrique A. Ferreiras, alguacil de Estrados de la 2da. Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la **José Joaquín Geara Barnichta**, en calidad de titular del derecho de propiedad en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 4, cuarta planta, del condominio Torre Fantino Falco, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 81-I-1-006-1181, del Distrito Catastral núm. 03, con una extensión superficial de 350.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; identificado con la matricula 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. ORH-00000136229, de fecha primero (1º) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025299458; concerniente a la solicitud de reconsideración de la ejecución contentiva de inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186, con relación al inmueble descrito como: *“Apartamento Núm. 4, cuarta planta, del condominio Torre Fantino Falco, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 81-I-1-006-1181, del Distrito Catastral núm. 03, con una extensión superficial de 350.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; identificado con la matricula núm. 0100271260”*, propiedad del señor **José Joaquín Geara Barnichta**.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo, 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 solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186, sobre el inmueble de referencia; **b)** que, la rogación original fue calificada mediante el oficio ORT-00000005293, de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de desistimiento de la parte interesada; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) “*el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión a las partes interesadas, por el Registro de Títulos, por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación; o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o 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;*

o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.”

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 primero (1º) del mes de julio 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, interponiendo la parte recurrente, esta acción recursiva, en fecha veintidós (22) del mes de julio 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, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación del libro diario del Registro de Títulos, esta Dirección Nacional ha podido constatar que, no obstante el acto recurrido es el oficio núm. ORT-00000005293, de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), conocido con el expediente 0322025270956 (expediente principal núm. 0322025219772), la parte interesada interpuso en fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), una solicitud de reconsideración previa, bajo el expediente registral núm. 0322025275737, la cual fue declarada inadmisibles por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el Oficio núm. ORT-00000005318 de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), en razón de que: *“SE DECLARA INADMISIBLE el recurso de reconsideración incoado contra el expediente 0322025219772, mediante la instancia antes citada, por no figurar en el presente expediente la notificación que consagra el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos. Igualmente, dicho expediente 0322025219772, además figura solicitado en desglose y desistimiento mediante el expediente No. 0322025270956...”*.

CONSIDERANDO: Que, en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:00:28 p.m., la parte recurrente procedió a reintroducir una nueva solicitud de reconsideración, mediante el expediente núm. 0322025299458, la cual fue declarada inadmisibles por el Registro de Títulos según el Oficio núm. ORH-00000136229, de fecha primero (1º) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), en razón de que: (...) *“se declara inadmisibles el presente Recurso de Reconsideración, toda vez que, no está depositada la notificación mediante acto de alguacil a todas las partes involucradas, misma notificación que no figura depositada en el expediente”* (...).

CONSIDERANDO: Que, en el caso que nos ocupa, se acredita en el libro diario que la parte interesada tomó conocimiento de la decisión emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional sobre la primera solicitud de reconsideración, según se comprueba en el sistema de ejecución de la oficina registral, en efecto, quedó habilitado el recurso jerárquico acorde el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, la normativa vigente establece la forma en que quedan habilitados los recursos administrativos, según se observa en los párrafos precedentes, la parte interesada ejerció en dos ocasiones la acción de reconsideración relacionada a un mismo trámite registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme la normativa aplicable cuando se ejerce la acción de reconsideración, luego de haber transcurrido el plazo fijado sin que el órgano competente haya emitido una decisión o resuelta la misma con una respuesta no conforme a su requerimiento, el interesado puede interponer el recurso que jerárquicamente queda habilitado.

CONSIDERANDO: Que, sobre la interposición doble de una misma acción recursiva frente a un mismo proceso, el Tribunal Constitucional señala que: *“la jurisprudencia ha venido afirmando la improcedencia de dos recursos*

simultáneos, así como la necesidad de declarar la inadmisibilidad –aún de oficio- de un segundo recurso ...”¹
(sic)

CONSIDERANDO: Que en virtud de lo expuesto, no cumpliendo la parte recurrente con los requisitos formales establecidos en la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Registro de Títulos, para la interposición de los recursos administrativos, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por la interposición doble de la acción recursiva de reconsideración frente a un mismo proceso registral; tal y como se indicará 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 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 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 **inadmisibile** 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/yga

¹ Sentencia núm. TC/0474/17, dictada por el Tribunal Constitucional, el seis (6) de octubre del dos mil diecisiete (2017). Pág. 26.