

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00152**

FECHA  
**14-08-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1369**

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 cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S.A.**, titular del RNC Núm. 1-01-84452-3, representado por el Lcdo. Carlos Julio Camilo Vincent, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1272796-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quien tiene como abogados especiales y apoderados a los **Lcdos. Jorge Contreras**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1614549-1; **Juan de la Rosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 016-0018864-1; **Edward Lorenzo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 225-0058384-8; **Elaine Díaz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1625516-7; con estudio profesional abierto en la Calle Eugenio Deschamps, Núm. 59, sector Los Prados, Santo Domingo, Distrito Nacional, con los teléfonos, 809-638-3550, correo electrónico: [contrerasabogados1@gmail.com](mailto:contrerasabogados1@gmail.com).

En contra del oficio Núm. ORH-00000138299, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025379192.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025324177, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:10:09 p.m., contentivo de solicitud de Inscripción de Embargo Inmobiliario, en virtud de los siguientes documentos: a) acto de alguacil No. 264/2025 de fecha 29 de abril

del 2025, instrumentado por el ministerial Osiris Alejandro de Leon Peña, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera instancia de Santo Domingo; b) acto de alguacil No. 368/2025 de fecha 04 de junio del 2025, instrumentado por el ministerial Osiris Alejandro de Leon Peña, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera instancia de Santo Domingo; c) acto de alguacil No. 442/2025 de fecha 23 de junio del 2025, instrumentado por el ministerial Osiris Alejandro de Leon Peña, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera instancia de Santo Domingo; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional Núm. A-502, identificada como 309480900204: A-502, del condominio ST MIRADOR SUR, con una extensión superficial de 267.50 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100264591*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000136524, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025379192, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:24:28 p.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000136524, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 613/2025, de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), notificado por el ministerial Hipólito Mejía Calderón, Alguacil de Estrado de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a **Daniel Johanssen Morales Pérez y Pat & Mell Pharmaceuticals, S.R.L.**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad funcional Núm. A-502, identificada como 309480900204: A-502, del condominio ST MIRADOR SUR, con una extensión superficial de 267.50 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100264591*”.

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-00000138299, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025379192; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Inscripción de Embargo Inmobiliario, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional Núm. A-502, identificada como 309480900204: A-502, del condominio ST MIRADOR SUR, con una extensión superficial de 267.50 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100264591*”; propiedad de **Francisco Alberto Mercedes Jiménez y Carmen Elizabeth Peña Ortiz**.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), los actos emitidos por el Registro de Títulos se consideran publicitados: a) cuando los retiran las partes interesadas, o sus representantes, si se deja constancia de dicho retiro; b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o por notificación mediante acto de alguacil competente; o, c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión.

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 veinticuatro (24) 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; la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día cinco (05) del mes de agosto 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.<sup>1</sup>

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) los señores **Francisco Alberto Mercedes Jiménez** y **Carmen Elizabeth Peña Ortiz**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa; ii) el señor **Daniel Johanssen Morales Pérez**, en calidad de fiador solidario; iii) la entidad **Pat & Mell Pharmaceuticals, S.R.L.**, en calidad de deudor; iv) **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S.A.**, en calidad de acreedor y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado **Daniel Johanssen Morales Pérez** y **Pat & Mell Pharmaceuticals, S.R.L.**, mediante el citado acto de alguacil Núm. 613/2025, depositado en esta dirección nacional en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a los señores **Francisco Alberto Mercedes Jiménez** y **Carmen Elizabeth**

---

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

**Peña Ortiz**, quienes ostentan la calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; 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 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 Núm. 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 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/jaq1