



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00155**

FECHA  
**29-08-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1003**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 nueve (09) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Leonardo Belarminio Núñez Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1740566-2, domiciliado y residente en la Manzana E, Edificio 7, apartamento 101, Residencial El Dorado III, Municipio Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo, debidamente representado por el **Licdo. Pedro Pascual García Vásquez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0552077-9, con estudio profesional abierto en la Principal Núm. 115, sector Guaricano, Municipio Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000131245, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025245155.

VISTO: El expediente registral original Núm. 9082025045474, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:30:15 p. m., contentivo de solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de los siguientes documentos: a) Sentencia Núm. 549-2017-SENT-1948 de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Provincia de Santo Domingo; y, b) Doble factura de inscripción hipotecaria, suscrita por Lcdos. Florencio Marmolejos y Ruddy Ortega Peña; proceso que culminó con el asiento Núm.240675747, contentivo de Hipoteca Judicial Definitiva.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025245155, inscrito en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:24:13 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante

el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra de la ejecución positiva que derivó el asiento núm. 240675747 antes descrito, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 279-2025, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Radhames Reyes Taveras, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala del Juzgado de Trabajo de Santo Domingo, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Pedro Rhadames Rondón Vásquez**, en calidad de titular registral de la Hipoteca Judicial Definitiva que nos ocupa.

VISTOS: Los asientos registrales de los inmuebles identificados como: “*Unidad Funcional Núm. 7-101, identificada como 400521741867: 7-101, del condominio El Dorado III M-E, con una extensión superficial de 70.38 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 0100221282*”, propiedad de los señores **Leonardo Belarminio Núñez Polanco y Altagracia María Tapia Guzmán**.

VISTO: Demás documentos que conforman el presente expediente.

#### PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico interpuesto contra el Oficio Núm. ORH-00000131245, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025245155. Dicho expediente concierne a la acción de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 7-101, identificada como 400521741867: 7-101, del condominio El Dorado III M-E, con una extensión superficial de 70.38 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 0100221282*”, propiedad de los señores **Leonardo Belarminio Núñez Polanco y Altagracia María Tapia Guzmán**.

CONSIDERANDO: Que, la acción inicial persigue el levantamiento del asiento registral No. 240675747. HIPOTECA JUDICIAL DEFINITIVA EN SEGUNDO RANGO a favor de PEDRO RHADAMES RONDON VASQUEZ, portador(a) de la cédula de identidad y electoral No. 001-1393460-8, de nacionalidad DOMINICANA, mayor de edad, casado, por un monto de RD\$900,000.00, partiendo del hecho de que, la misma no debió ser inscrita, entre otros, porque el acto de alguacil Núm. 112/2018 de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), y el acto de alguacil Núm. 190/2024 de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro, ambos notificados por el ministerial Ramon A. Polanco Cruz, alguacil de estrado de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Provincia Santo Domingo, no contienen el plazo para interponer el recurso de apelación correspondiente y el señor Leonardo Belarminio Núñez Polanco, no es abogado; por lo que, no sabía que podía recurrir en apelación la sentencia en la que se fundamentan los derechos.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo conoció el fondo de la actuación calificando negativamente la solicitud original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “*se imposibilita de manera administrativa la valoración y determinación de la legalidad de las irregularidades*”

*comentadas sobre un acto de alguacil, pues su competencia se atribuye a los tribunales de la República Dominicana”*

CONSIDERANDO: Que, para determinar si el presente recurso fue depositado ante esta Dirección Nacional dentro del plazo legalmente establecido, resulta pertinente señalar que el acto administrativo fue emitido en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025). No obstante, la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Pedro Pascual García Vásquez, cédula de identidad y electoral núm. 001-0552077-9, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha nueve (09) del mes de junio 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<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, si bien, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, la acción recursiva fue interpuesta dentro del plazo establecido por la normativa vigente, esta Dirección Nacional no puede avocarse a conocer el fondo de la decisión (esto es, la causa del rechazo principal), ni de los planteamientos esbozados por la parte interesada, mediante instancia suscrita por el Licdo. Pedro Pascual García Vásquez, en virtud de que, la solicitud de reconsideración presentada bajo el expediente 9082025245155 debió ser declarada **inadmisible por haber sido interpuesta de manera extemporánea.**

CONSIDERANDO: Que, en relación con lo anterior y en consonancia con la inadmisibilidad de la acción que se trata, es preciso aclarar que, el asiento registral núm. 24067547, correspondiente a la Hipoteca Judicial Definitiva en segundo rango, fue asentado en fecha veinticuatro (24) de enero del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado en fecha diez (10) de marzo del mismo año, al haber transcurrido treinta (30) días hábiles desde su emisión. En consecuencia, los quince (15) días hábiles para interponer la reconsideración comenzaron a correr desde esa fecha, venciendo el día treinta y uno (31) de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, el registrador de títulos, en el ejercicio de su función calificadora debe analizar la admisibilidad de las solicitudes de reconsideración sometidas a su escrutinio, y pronunciarse al respecto. Sin embargo, procedió a conocer el fondo del expediente en cuestión, no obstante la solicitud de reconsideración fue interpuesta en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir, fuera del plazo de los quince (15) días hábiles contados a partir de la publicidad del acto administrativo, acorde a lo establecido en el ordenamiento jurídico aplicable.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo estipula el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*): *los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: “a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados 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) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), que estipula que, es una facultad del Registrador de Títulos, entre otros: *“Verificar la procedencia o improcedencia, validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato presentado.”*

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el artículo 47 de la Ley Núm. 834-78, que modifica el Código de Procedimiento Civil dominicano establece que: *“los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio*

*cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso” (Subrayado es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, en atención a las disposiciones legales descritas, dado que el acto inicial que se procura revocar (asiento registral contentivo de hipoteca judicial definitiva) quedó publicitado desde el día diez (10) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), y que las partes interesadas interpusieron la acción en reconsideración tras vencer el plazo normativo para ejercer los recursos administrativos, procede que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos declare, de oficio, la inadmisibilidad del presente recurso, sin que sea necesario valorar los aspectos señalados por los recurrentes respecto a la calificación negativa emitida por el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, sin perjuicio de la extemporaneidad del recurso, es preciso destacar que, cuando el acto administrativo impugnado involucra a una o más personas distintas del recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos, conforme a lo establecido en los artículos 175 y 176, literal b), del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Leonardo Belarminio Núñez Polanco**, en calidad de parte recurrente y titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión; ii) el señor **Pedro Rhadames Rondón Vásquez**, en calidad de titular registral de la Hipoteca Judicial Definitiva objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue debidamente notificada al señor **Pedro Rhadames Rondón Vásquez**, mediante el acto de alguacil Núm. 279-2025, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025); sin embargo, dicha parte no presentó escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción, conforme al artículo 176, literal c), del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 1, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Juridicidad**, indicando que: ***“En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado”*** (Negrita y subrayado es nuestro).

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 visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 20, 43, 62, 63, 166, 171, 172, 174, y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022); 47 de la Ley 834-78, que modifica el Código Civil Dominicano; y, 3 numeral 1 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

## **RESUELVE**

PRIMERO: Declara **inadmisible**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente 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/saub