



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00183

FECHA
26-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1646

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de septiembre 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 cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Rood Elizabeth Fernández Dreyfous**, dominicano, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0893561-0, domiciliada en la calle segunda núm. 15, Urbanización Ivette, sector el Rosal, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Omar R. Michel Suero**, dominicano, mayor de edad, casado, abogado de los Tribunales de la República, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0065186-2, con estudio profesional abierto en la avenida Pedro Henríquez Ureña núm. 51, Torre Véneto, suite 701-A, del sector Gazcue, Distrito Nacional, teléfono 809-785-0088/829-424-0088, correo electrónico bufetemichel@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000141006, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 0322025428959, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025428959, inscrito el día quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:15:07 p.m., contentivo de solicitud de hipoteca judicial definitiva, en virtud de los siguientes documentos: a) Sentencia núm. 0030-1642-2025-SEN-00091, emitida por la Cuarta Sala del Tribunal Superior Administrativo, de fecha 13 de marzo del año 2025; b) Instancia de doble factura de fecha 15 de agosto del año 2025, emitida por el Dr. Omar R. Michel Suero.

VISTO: El acto de alguacil núm. 659-2025, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Ángel Ml. Lima Guzmán, alguacil ordinario de la Tercera Sala Suprema Corte de Justicia; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al **Estado Dominicano**, en calidad de titular registral de los inmuebles objeto de la presente actuación, así como al **Instituto Nacional de Custodia y Administración de Bienes Incautados, Decomisados y en extinción de Dominio (INCABIDE)**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “**1-Unidad Funcional núm. 400401354989: B-7, del condominio Torre Gil Roma XXVI, con una extensión superficial de 127.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100105363; 2- Unidad Funcional núm. 400401354989: C-7, del condominio Torre Gil Roma XXVI, con una extensión superficial de 127.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100105357; 3- Solar núm. 1-M, Manzana núm. 3609, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 219.60 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000089801; 4- Solar núm. 14, Manzana núm. 5499, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 231.75 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 30000077070; 5- Solar núm. 14, Manzana núm. 1469, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 230.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 0100200608**”.

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-00000141006, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral núm. 0322025428959, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de hipoteca judicial definitiva, con relación a los inmuebles identificados como: “**1-Unidad Funcional núm. 400401354989: B-7, del condominio Torre Gil Roma XXVI, con una extensión superficial de 127.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100105363; 2- Unidad Funcional núm. 400401354989: C-7, del condominio Torre Gil Roma XXVI, con una extensión superficial de 127.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100105357; propiedad del Estado Dominicano.**

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la inscripción de una hipoteca judicial definitiva, con relación a los inmuebles antes descrito, en favor del **Estado Dominicano**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000141006, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra del referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”, conforme a lo que establece el artículo núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Omar Rafael Tomas Michel Suero, cédula de identidad y electoral núm. 023-0065186-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de septiembre 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, 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, tomando en cuenta el párrafo anterior, se consideran partes involucradas de este proceso, las siguientes: i) **Rood Elizabeth Fernández Dreyfous**, en calidad de en calidad de parte recurrente en la presente acción recursiva y beneficiaria de la actuación; ii) el **Estado Dominicano**, quien ostenta la calidad de titular registral del derecho de propiedad de los inmuebles en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado al **Estado Dominicano**, mediante el citado acto núm. 659/2025, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Ángel Ml. Lima Guzmán, alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, sin embargo, no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia al recurso que nos ocupa, 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, 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 y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

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

- i. Que, la señora Rood Elizabeth Fernández Dreyfous, solicitó la inscripción de la hipoteca judicial definitiva ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, sobre los siguientes inmuebles: “**1- Unidad Funcional núm. 400401354989: B-7, del condominio Torre Gil Roma XXVI, con una extensión superficial de 127.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100105363; 2- Unidad Funcional núm. 400401354989: C-7, del condominio Torre Gil Roma XXVI, con una extensión superficial de 127.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100105357**”;
- ii. Que, el crédito de la recurrente se encuentra sustentado en tres (3) sentencias, con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, a saber: “**1-Sentencia núm. 0030-1642-2022-SEN-00527, de fecha 24 de junio del año 2022, dictada por la Cuarta Sala del Tribunal Superior Administrativo; 2- Sentencia SCJ-TS-23-1391, de fecha 15 de diciembre del año 2023, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual rechaza el recurso de casación interpuesto por la Presidencia de la República; 3- Sentencia núm. 0030-1642-2025-SEN-00091, emitida por la Cuarta Sala del Tribunal Superior Administrativo, de fecha 13 de marzo del año 2025**”, la cual, entre otras cosas condena a **la Presidencia de la República**, al pago de US\$245,000.00, por concepto de salarios dejados de pagar;
- iii. Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió un oficio de rechazo en virtud a lo dispuesto por la ley 60-23, sobre el Instituto Nacional de Custodia y Administración de Bienes Incautados, Decomisados y en Extinción de Dominio, siendo esta de fecha 27 de octubre del año 2023 y, la cual no existía al momento de generarse el crédito a favor de la recurrente establecido en la sentencia de fecha 24 de junio del año 2022; además de que se confunde con la rogación solicitada de hipoteca judicial definitiva con el embargo, puesto que el caso en cuestión no se trata de un embargo;
- iv. Que, el Registro de Títulos hace una errática interpretación de derecho al aplicar en su oficio de rechazo una norma que no aplica al caso en la especie;
- v. Que, en tal virtud solicitan que sea declarado bueno y valido el recurso jerárquico, se revoque el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional y se ordene la inscripción de una hipoteca judicial definitiva a favor de la señora **Rood Elizabeth Dreyfous**, sobre los inmuebles antes descritos.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original, debido a que: “*(...) en virtud de lo dispuesto por la Ley núm. 60-23, sobre el instituto Nacional de Custodia y Administración de Bienes Incautados, Decomisados y en Extensión de Dominio, así como en la interpretación vinculante de la sentencia TC/0170/16, del Tribunal Constitucional, por ser el Instituto Nacional de Custodia y Administración de Bienes Incautados, Decomisados y en Extensión de Dominio (INCABIDE), entidad que ostenta la competencia exclusiva para la administración, disposición y atención de las obligaciones derivadas de los bienes que ingresan al patrimonio del Estado por vía del decomiso o extinción de dominio, institución que no ha sido parte notificada del proceso, (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, luego de haber realizado el análisis de la documentación que conforman el expediente, lo alegado por el registrador de títulos del Distrito Nacional, respecto a que no consta la notificación al Instituto Nacional de Custodia y Administración de Bienes Incautados, Decomisados y en Extinción de Dominio (INCABIDE), de conformidad con la ley núm.60-23, para la administración de

bienes secuestrados, incautados y abandonados en los procesos penales y en los juicios de extinción de dominio, por ser esta la entidad *que ostenta la competencia exclusiva para la administración, disposición y atención de las obligaciones derivadas de los bienes que ingresan al patrimonio del Estado por vía del decomiso o extinción de dominio*, y lo argumentado por la parte recurrente en cuanto que esta normativa “no existía al momento de generarse el crédito”, esta Dirección Nacional ha constatado que, la rogación original se sustenta en el crédito obtenido en favor de la señora Rood Elizabeth Fernández Dreyfus por la suma de US\$245,000.00, en contra de la Presidencia de la República, en virtud de la sentencia núm. 0030-1642-2025-SEN-00091, emitida por la Cuarta Sala del Tribunal Superior Administrativo, de fecha 13 de marzo del año 2025 y en la doble factura para la inscripción de hipoteca judicial definitiva mediante instancia de fecha 15 de agosto de 2025, suscrita por el Dr. Omar R. Michel Suero.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, con relación al motivo del rechazo por el Registro de Títulos se tiene a bien señalar que, la sentencia que acoge la demanda en liquidación y por la que se establece un crédito en contra de la Presidencia de la República, se emitió en fecha 13 de marzo de 2025, es decir, en fecha posterior a la entrada en vigencia de la citada ley núm. 60-23. Asimismo, el artículo 97 de esta ley establece los plazos y formas que serán traspasados o entregados al Instituto Nacional de Custodia y Administración de Bienes Incautados, Decomisados y en Extinción de Dominio (INCABIDE) los bienes incautados, secuestrados, decomisados o extinguidos.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, cabe destacar que para la inscripción de una hipoteca judicial definitiva, entre las formalidades señaladas por la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, núm. DNRT-DT-2023-001, se encuentra la notificación de la sentencia; por consiguiente, el registrador de títulos debe valorar el cumplimiento de esta en la actuación que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, se observa que tanto la sentencia núm. 0030-1642-2022-SEN-00527, de fecha 24 de junio del año 2022 y la sentencia núm. 0030-1642-2025-SEN-00091, de fecha 13 de marzo del año 2025, dictadas por la Cuarta Sala del Tribunal Superior Administrativo (siendo esta última la que origina la referida deuda), condenan de manera expresa a la **Presidencia de la República**, sin embargo, el derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles en los que se procura inscribir la hipoteca judicial definitiva está registrado en favor del **Estado Dominicano**, teniendo su origen en Decomiso, en virtud de la Resolución núm. 058-2022-SORT-00072, dictada por el Segundo Juzgado de Instrucción del Distrito Nacional, inscrito en fecha 18 de agosto del año 2023.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo establecido en los acápites anteriores, es preciso destacar que, esta Dirección Nacional está imposibilitada de aplicar los principios de especialidad, en cuanto al sujeto registral, el cual se refiere a que el acto que sustenta la inscripción de un derecho real, carga o gravamen debe determinar e individualizar a la persona sobre la que se procure afectar su derecho de propiedad dentro de un inmueble, señalando de manera expresa el nombre y demás generales que permitan vincularlo inequívocamente. Asimismo, cabe resaltar los principios de legitimidad y tracto sucesivo que, de manera armónica disponen que la persona señalada en el documento que sustenta la operación inmobiliaria sobre la cual se procura constituir, cancelar, modificar o transmitir un derecho real debe estar previamente registrado.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo planteado, no es posible aplicar adecuadamente los citados principios registrales, debido a que se ha evidenciado que las referidas sentencias no condenan propiamente al Estado dominicano, siendo este quien ostenta la titularidad registral de propietario sobre los referidos bienes inmuebles, al pago de la suma de dinero en favor de Rood Elizabeth Fernández Dreyfus. En efecto, los bienes sobre los que se procura inscribir la hipoteca judicial definitiva pertenecen al patrimonio del Estado dominicano, administrado por la citada institución INCABIDE, en razón de que el origen de su derecho de propiedad se fundamenta en un decomiso.

CONSIDERANDO: Que, entre los principios que conforman la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios registrales rectores que establece la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario destaca el principio de legitimidad que establece: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”. A su vez, el Artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (resolución núm. 788-2022), consagra en cuanto al principio de legitimidad: “*el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos*”.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el **Principio de Tracto Sucesivo**, dispone que: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, la ley núm. 86-11, de fecha 13 de abril de 2011, dispone los mecanismos a través de los cuales las personas beneficiarias de sentencias de condenas a pago de sumas de dinero dictadas por los órganos jurisdiccionales contra el Estado, el Distrito Nacional, 1os municipios, 1os distritos municipales y 1os organismos autónomos y descentralizados no financieros y, al respecto establece en el artículo 3 que las decisiones judiciales, una vez adquieran la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada serán satisfechas con cargo a la partida presupuestaria de la entidad pública afectada con la sentencia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, relacionado a la casuística que nos compete, es prudente mencionar que el artículo 3, numerales 1, 4 y 9 de la Ley núm. 107-13, en lo que respecta al **principio de juridicidad**, en cuya virtud toda actuación administrativa “se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado”; el **principio de racionalidad**, que consiste en que, “...la Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática”; y, el **principio de proporcionalidad**, relativo a que “las decisiones de la Administración, cuando resulten restrictivas de derechos o supongan un efecto negativo para las personas, habrán de observar el principio de proporcionalidad, de acuerdo con el cual los límites o restricciones habrán de ser aptos, coherentes y útiles para alcanzar el fin de interés general que se persiga en cada caso; deberán ser necesarios, por no hallarse un medio alternativo menos restrictivo y con igual grado de eficacia en la consecución de la finalidad pública que pretenda obtenerse; y, finalmente, habrán

de ser proporcionados en sentido estricto, por generar mayores beneficios para el interés general y los intereses y derechos de los ciudadanos, que perjuicios sobre el derecho o libertad afectado por la medida restrictiva”.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar este recurso jerárquico, y confirma la calificación negativa hecha por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; según se indicará en la parte dispositiva de esta resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto los principios registrales y los artículos 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 62, 63, 168, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*) y el artículo de Artículo 32, Párrafo I, de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios.

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 la señora **Rood Elizabeth Fernández Dreyfous**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000141006, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025428959, por tanto, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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