

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00185

FECHA
30-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1410

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Víctor Alfonso Rodríguez Núñez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 095-0017659-0, domiciliado y residente en la calle 3, apartamento núm. 22, residencial Doña Aleida, Miraflores, de la ciudad de Santiago de los Caballeros.

En contra del Oficio núm. O.R.267041, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. 3642527615.

VISTO: El expediente registral núm. 3642522395, inscrito en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:00:00 p. m., contentivo de inscripción de Hipoteca Convencional, mediante acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), suscrito por **Víctor Alfonso Rodríguez Nuñez** (acreedor) y **Alitrend Group, S. R. L.**, representada por **Gelson Rafael Garcia Rosario** (deudor), legalizado por el Lic. Julio Herrera Turbi, notario público de los del número del municipio de Santiago, con matrícula núm. 5946; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio núm. O.R.264546, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 3642527615, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos veinticinco (2025), a las 03:30:00 p.m., contentivo de solicitud de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio Núm. O.R.264546, 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 núm. 2380/2025, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Eickson David Moreno Dipre, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, Laboral, Tierra, Contencioso, Tributario; mediante el cual el señor **Víctor Alfonso Rodríguez Núñez**, en calidad de acreedor y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Alitrend Group, S. R. L.**, en calidad de deudor y titular del inmueble en cuestión; así

como a los señores **Carlos Rafael Morales Fernández y Gladys Gregoria Fernández de Morales**, en calidad de antiguos titulares.

VISTO: La instancia suscrita por **Carlos Rafael Morales Fernández**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0331137-3, casado con **Gladys Gregoria Fernández de Morales**, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de Norte America, y accidentalmente en el residencial de Luxe, Bloque IV, apartamento núm. 1, Cerros de Gurabo, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, debidamente representados por el **Lic. Francisco Bernardo Leizon Cruz**, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral núm. 031-0226417-7, abogado de los tribunales con estudio profesional abierto en la calle Pedro Tapia, núm. 12, Ensanche Roman I, de la ciudad de Santiago de los Caballeros.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificado como: *“Solar Núm. 4, de la manzana núm. 1700, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 504.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, identificado con la matrícula núm. 3001128947”*.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. O.R.267041, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. 3642527615, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos veinticinco (2025), a las 03:30:00 p.m.; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca convencional, mediante acto bajo firma privada de fecha de veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), suscrito por **Víctor Alfonso Rodríguez Nuñez** (acreedor) y **Alitrend Group, S. R. L., representada por Gelson Rafael Garcia Rosario** (deudor), legalizado por el Lic. Julio Herrera Turbi, notario público de los del número del municipio de Santiago, con matrícula núm. 5946, con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 4, de la manzana núm. 1700, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 504.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, identificado con la matrícula núm. 3001128947”*.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que, conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *“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 y resaltado nuestro*).

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 veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto recurrido por Dawin Anibal Cardenes Peralta, cédula de identidad núm. 031-0473798-0, e interpuso el presente recurso jerárquico el doce (12) 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 trata¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral el señor: i) **Víctor Alfonso Rodríguez Núñez**, en calidad de acreedor y parte recurrente de la presente acción recursiva, y; ii) **Alitrend Group, S. R. L.**, en calidad de deudor y titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a **Alitrend Group, S. R. L.**, en su calidad de deudor y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil núm. 2380/2025, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara admisible el conocimiento de este.

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, 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 Santiago de los Caballeros, procura la inscripción de una hipoteca convencional, con relación al inmueble de referencia, a favor de Víctor Alfonso Rodríguez Núñez;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a través del oficio núm. O.R.264546, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025);
- c) Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra de la referida ejecución, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación a la parte involucrada, mediante el oficio de rechazo núm. O.R.267041, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025);
- d) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) Que, mediante el presente escrito, se interpone un recurso jerárquico contra la decisión emitida en fecha 27 de julio del año 2025, por el Registro de títulos de Santiago de los Caballeros, contenida en el oficio de

rechazo a la reconsideración del expediente núm. 3642522395 con relación al inmueble en cuestión. Dicha decisión fue declarada inadmisibles bajo el alegato de que no fue depositada la constancia de notificación a la parte interesada;

ii) Que, si bien es cierto que inicialmente no se depositó la constancia de notificación, el recurso fue interpuesto de buena fe y en plazo hábil, y se procedió a realizar la notificación formal mediante acto de alguacil a las partes involucradas;

iii) Que, la inadmisibilidad por un requisito subsanable como este no debe impedir el análisis del fondo del recurso, conforme al principio de tutela y economía procesal, por lo que, rechazar sin valorar el fondo afecta mi derecho a recurrir actos administrativos que afectan legítimos derechos e intereses;

iv) Que, por lo expuesto, solicito respetuosamente a esta dirección nacional que sea acogido el presente recurso jerárquico, revocando la decisión de inadmisibilidad emitida por el registro de títulos de Santiago y en consecuencias, se ordene a dicho registro conocer el fondo del recurso de reconsideración originalmente interpuesto.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, la parte hoy recurrida, **Carlos Rafael Morales Fernández y Gladys Gregoria Fernández de Morales**, en su escrito de defensa y objeciones, respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente:

a) Que, ha procedido a entablar Litis Sobre Derechos Registrados y además la interposición de querrela penal por ante el órgano persecutor y dentro de los perseguidos se encuentra el señor Víctor Alfonso Rodríguez Nuñez por el mismo ser parte del entramado;

b) Que, en otro sentido, mediante instancia depositada en fecha 24 de junio de año 2025, contentiva de Advertencia y Solicitud de Investigación, depositada ante el registro de títulos, en el cual se requería además de su rechazo que se enviara a la Dirección Nacional de Registro de Títulos para su investigación;

c) Que, una de tantas maniobras, como se menciona anteriormente, es hacerse inscribir hipotecas y se ha constituido en un accionar conocido, para proceder a la ejecución de la misma y hacerse pasar como adquirentes de buena fe, siendo obligación del órgano rechazar dicha solicitud para que sea el órgano jurisdiccional que se pronuncie al respecto;

d) Que, conforme a lo antes expuesto, solicitamos se proceda al rechazo del recurso jerárquico incoado por Víctor Alfonso Rodríguez Nuñez por el mismo resultar inadmisibles por las razones expuestas, y en el supuesto e hipotético caso que lo solicitado no fuese acogido, tenemos a bien solicitar que se rechace el recurso jerárquico, toda vez que, el registrador de títulos en el ejercicio de su función calificadora actuó dentro del marco regulatorio al declarar inadmisibles la acción y dentro de los principio generales y constitucionales que rigen el derecho inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, concluyó que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en virtud de que: *“(...) la oposición bajo el expediente núm. 3642524121, inscrito en fecha 24/06/2025 a la 01:16:10 p.m., sobre irregularidades manifiestas en las firmas de los vendedores, en el acto de venta entre Carlos Rafael Morales Fernández y Gladys Gregoria Fernández de Morales (vendedores) y Silvio de Jesus Rodríguez Pérez (comprador), de fecha 15/02/2023, legalizado por Eduardo Manuel Aybar Suero, notario público de Santiago, con matrícula núm. 6440, transferencia ejecutada bajo el expediente núm. 3642409191, inscrito en fecha 13/03/2024, a las 02:55:06 p.m.”.*

CONSIDERANDO: Que, tras analizar los argumentos de las partes recurrente, recurrida, y del registro de títulos, así como examinar la documentación aportada en el presente recurso jerárquico y tras verificar las informaciones contenidas en los sistemas de gestión, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre una solicitud de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 4, de la manzana núm. 1700, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 504.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio*

y provincia de Santiago de los Caballeros, identificado con la matrícula núm. **3001128947**”, y, asimismo, es importante establecer la siguiente relación de hechos:

- I. Que, mediante acto bajo firma privada de fecha 30 de junio del año 1998, legalizado por el Lic. Benito A. Grullón Rivas, notario público de Santiago de los Caballeros, inscrito el día 02 de Julio del año 1998, a las 09:35 a.m., los señores Carlos Rafael Morales Fernández y Gladis Gregoria Fernández Díaz de Morales, adquirieron mediante transferencia por venta otorgada por los señores Rafael de Jesús Gómez Cruz y Ana Mercedes Amadiz de Gómez.
- II. Que, bajo el expediente núm. 3642409191, inscrito en fecha 13 de marzo del año 2024, a las 02:55 p.m., fue ejecutada la solicitud de transferencia por venta mediante acto bajo firma privada de fecha 15 de febrero del año 2023, legalizado por el Dr. Eduardo Manuel Aybar Suero, notario público de Santiago de los Caballeros, con matrícula núm. 6440, suscrito entre los señores Carlos Rafael Morales Fernández y Gladis Gregoria Fernández Díaz de Morales, en calidad de vendedores, y el señor Silvio de Jesús Rodríguez Pérez, en calidad de comprador.
- III. Que, bajo el expediente núm. 3642413426, inscrito en fecha 17 de abril del año 2024, a las 09:54 a.m., fue ejecutada la solicitud de transferencia por venta mediante acto bajo firma privada de fecha e fecha 27 de marzo el año 2024, legalizado por la Lcda. Luisa Isabel Méndez Disla, notario público de Santiago de los Caballeros, con matrícula núm. 4800, por el cual el señor Silvio de Jesús Rodríguez Pérez, transfirió el inmueble de referencia a la sociedad Alitrend Group, S. R. L., RNC núm. 1-31-71615-6, el citado inmueble.
- IV. Que, bajo el expediente núm. 3642522395, inscrito el día 10 de junio del año 2025, a las 02:00 p.m., se solicita la inscripción de Hipoteca Convencional sobre el citado inmueble, conforme acto bajo firma privada de fecha 20 del mes de febrero del año 2025, legalizado por el Lic. Julio Herrera Turbi, notario público de los del número para el municipio de Santiago, con matrícula núm.5946, suscrito entre Víctor Alfonso Rodríguez Núñez, en calidad de acreedor, y la sociedad Alitrend Group, S. R. L., en calidad de deudor; cuya solicitud fue rechazada y remitida a esta Dirección Nacional, en virtud de la solicitud de oposición inscrita bajo el expediente núm. 3642524121.
- V. Que, bajo el expediente, 3642524121, fue asentado en el registro complementario del inmueble de referencia el asiento: *núm. 339180348. ANOTACIÓN PREVENTIVA. Advertencia y solicitud de Investigación por falsificación, a favor de Carlos Rafael Morales Fernández, dominicano, mayor de edad, casado cédula de identidad núm. 031-.0331137-3. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 24 de junio del año 2025, instancia suscrita por el Lic. Francisco Bernardo Leizon Cruz, inscrito el día 24 de junio del año 2025, a las 01:16 p.m., publicitado en el libro núm. 2121, folio núm. 157.*
- VI. Que, posteriormente, bajo el expediente núm. 3642532090, fue asentado en el registro complementario del inmueble de la referencia el asiento: *Núm. 339412616. LITIS SOBRE DERECHOS REGISTRADOS, a favor de Carlos Rafael Morales Fernández y Gladis Gregoria Fernández Díaz (demandantes) y Alitrend Group, S.R.L., representada por Gelson Rafael Garcia Rosario, Silvio de Jesús Rodríguez Pérez (demandados). El derecho tiene su origen en el documento núm. 3617-2025, de fecha 11/AGO/2025, oficio emitido por la Sala II del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, inscrito el 19 de agosto del año 2025, a las 08:41 a.m., publicitado en el libro núm. 2150, folio núm. 96.*
- VII. Que, bajo el expediente núm. 3642527615, inscrito en fecha 17 de julio del año 2025, a las 03:30 p.m., fue reconsiderada la solicitud de Hipoteca Convencional rechazada en el expediente núm. 3642522395, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación; acción que está siendo objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de la relación de hechos antes establecida, se evidencia que el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros consideró que la rogación original debía ser rechazada, en atención a la existencia de una solicitud de anotación preventiva con relación al inmueble de referencia inscrita a los fines de dar publicidad a las irregularidades presentadas en las ventas realizadas entre los señores Carlos Rafael Morales Fernández y Gladis Gregoria Fernández Díaz de Morales, en calidad de vendedores y el señor Silvio de Jesus Rodríguez Pérez, en calidad de comprador.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es importante destacar que, el Registro de Títulos rechazó y remitió ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos para fines de investigación, por presunta adulteración de los documentos aportados bajo el expediente registral núm. 3642409191, contentivos de actos bajo firma privada y duplicado de Certificado de Título, a raíz de que los señores Carlos Rafael Morales Fernández y Gladis Gregoria Fernández Díaz de Morales no transfirieron el inmueble identificado como: “Solar Núm. **4**, de la manzana núm. **1700**, del Distrito Catastral núm. **01**, con una extensión superficial de **504.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, identificado con la matrícula núm. **3001128947**”; ni plasmaron su firma en los referidos documentos.

CONSIDERANDO: Que, adicional a lo planteado, como resultado de la investigación de los expedientes registrales marcado con el núms. 3642522395 y 3642524121, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos emitió la opinión núm. DNRT-OP-2025-0314, de fecha veintinueve (29) días del mes de septiembre del 2025, en la cual estableció, entre otros, lo siguiente:

- *Que, en ese sentido, es preciso esclarecer que, con respecto a lo establecido por el Registro de Títulos en el citado oficio de rechazo, así como, partiendo de lo especificado por el beneficiario de la anotación preventiva; esta Dirección Nacional ha podido apreciar que, entre los documentos aportados para la valoración de la transferencia realizada entre Carlos Rafael Morales Fernández y Gladis Gregoria Fernández Díaz de Morales (vendedores) y Silvio de Jesús Rodríguez Pérez (comprador), bajo el expediente registral núm. 3642409191, presentan las siguientes irregularidades manifiestas, a saber: i) copias de cédula de identidad y electoral de los vendedores, las cuales se encuentran adulteradas, según se verifica en su formato y códigos de seguridad, y; ii) el duplicado de certificado de título del inmueble que nos ocupa presenta alteraciones en cuanto al tipo de letras, formato de la papelería y discrepancias relacionadas a los distintivos institucionales utilizados en la época.*
- *Que, si bien, en el expediente núm. 3642409191, se pudo evidenciar razonablemente situaciones de irregularidades manifiestas en su documentación, lo cierto es que, luego de realizar el análisis íntegro del expediente registral núm. 3642522395, contentivo de hipoteca convencional para fines de investigación, se ha validado que, dentro de los documentos que propiamente lo componen no constan ninguno del cual se verifique su falsificación o adulteración, conforme lo estipulado en el artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos.*

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo planteado, mediante la referida opinión se procedió a:

- Remitir al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros las piezas que comprenden el expediente registral núm. 3642522395 (hipoteca convencional), a los fines de que sea devuelto a las partes interesadas y la documentación que conforma el expediente registral núm. 3642524121 (anotación preventiva), para que sea enviado al Archivo Central del Registro Inmobiliario.*

- ii. Remitir a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público copias del legajo de piezas que componen los expedientes registrales núms. 3642409191 (compraventa) y 3642524121 (anotación preventiva), en virtud de las facultades conferidas en el artículo 10, literal j) del Reglamento General de Registro de Títulos, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar

CONSIDERANDO: Que, respecto al caso que nos ocupa, tras el análisis y valoración de la documentación que sustenta la presente acción recursiva, y distinto a los motivos que incidieron en la calificación negativa del Registro de Títulos de Santiago de los caballeros, es preciso indicar que, la anotación preventiva, es una actuación que se inscribe sobre un inmueble registrado con la finalidad de publicitar un proceso ante un tribunal o institución pública correspondiente, distintos a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria o situaciones irregulares que involucre el mismo, cuya inscripción en el registro complementario de un inmueble *no genera un bloqueo registral* a actos de disposición inscritos con posterioridad a la publicidad de dicho asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, resulta imperativo establecer que, si bien en los asientos registrales del inmueble figuran inscritas anotación preventiva, anotación de litis sobre derechos registrados y/o medida provisional, relativas a procesos litigiosos en atención a las incidencias señaladas que involucra el mismo objeto sobre el cual se procura la hipoteca convencional, lo cierto es que, el derecho de propiedad vigente está publicitado a favor de la sociedad Alitrend Group, S. R. L., RNC núm. 1-31-71615-6, quien ostenta la calidad de propietario; de igual modo, se ha comprobado que los documentos que sustentan la rogación principal cumplen con los principios registrales, los requisitos de forma y fondo que dispone la normativa que regula la materia, y no presentan directamente irregularidades manifiestas.

CONSIDERANDO: Que, acorde a lo señalado, es importante recalcar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “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”; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular. (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo planteado, y en aplicación de los citados principios registrales, se infiere que, en los asientos de los libros del Registro de Títulos se puede acreditar que la sociedad Alitrend Group, S. R. L., posee la titularidad del *“Solar Núm. 4, de la manzana núm. 1700, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 504.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, identificado con la matrícula núm. 3001128947”*, en el cual no se encontraba vigente ningún asiento que limite la disposición del bien, por efecto de un bloqueo registral.

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con el artículo 115 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), establece que: *“El bloqueo registral es una anotación que se asienta en el Registro Complementario del inmueble como efecto de una inscripción definitiva o provisional, que tiene su origen en una norma jurídica, y que impide la inscripción total o parcial de cualquier derecho o afectación posterior. La norma jurídica que crea el bloqueo registral define la extensión de sus efectos.”*

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación principal (*Hipoteca Convencional*), constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, es importante destacar que, el **Principio de juridicidad**, contenido en el artículo 3, numeral 1, de la ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece que: “*En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado.*”, y el **Principio de debido proceso**, establecido en el referido artículo, numeral 22, considera que: “*Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción.*”

CONSIDERANDO: Que, en relación a lo expuesto, y en aplicación de los principios de juridicidad y debido proceso, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 Santiago de los Caballeros, 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, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 24 numeral 8, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Víctor Alfonso Rodríguez Núñez**, en contra del oficio núm. O.R.267041, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. 3642527615; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:00:00 p. m., contentivo de solicitud de Hipoteca Convencional; con relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 4, de la manzana núm. 1700, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 504.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, identificado con la matrícula núm. 3001128947*”, y en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento de Hipoteca Convencional, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Víctor Alfonso Rodríguez Nuñez**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 095-0017659-0, por un monto de RD\$2,000,000.00. El derecho tiene su mediante acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

SEXTO: Ordena la remisión de la presente resolución al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, acompañado con la opinión núm. DNRT-OP-2025-0314.

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