



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00201
FECHA
09-10-2025
NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1637

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de octubre 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 diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Omar Rafael Michel Suero**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0065186-2, domiciliada en la Ave. Pedro Henríquez Ureña, núm.51, Torre Véneto, suite 701-A del sector de Gazcue, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales: **Jesús M. Mercedes Soriano**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0320263-6 y **Ana Martina Torres**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 049-00677761-0, con estudio profesional abierto en la avenida Pasteur, Plaza Jardines de Gazcue, suite 230 del sector de Gazcue, teléfono 809-785-0088, correo electrónico bufetemichel@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000142798, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 0322025487750, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025487750, inscrito el día cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 07:37:13 a.m., contentivo de solicitud de embargo inmobiliario, en virtud de los siguientes documentos: a) Sentencia núm. 0030-1643-2024-SSEN-00955, emitida por la Quinta Sala del Tribunal Superior Administrativo, de fecha 29 de noviembre del año 2025; b) Acto de alguacil núm.51/2025, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año 2025, instrumentado por el ministerial Ángel Ml. Lima Guzmán, contentivo de mandamiento de pago tendente de embargo inmobiliario; c)Acto núm.654/2025, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año 2025, instrumentado por el ministerial Ángel Ml. Lima Guzmán, contentivo de proceso verbal de embargo inmobiliario; d)Acto núm.655/2025, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año

2025, instrumentado por el ministerial Ángel Ml. Lima Guzmán, contentivo de denuncia del proceso verbal de embargo inmobiliario.

VISTO: El acto de alguacil núm. 683/2025, de fecha diecinueve (19) 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, en manos de la **Procuraduría General de la República**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Solar núm.24-REF, manzana núm. 2913 del distrito catastral núm.01, con una extensión superficial de 921.18 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100062123.*

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-00000142798, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025) relativo al expediente registral núm. 0322025487750, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de inscripción de embargo inmobiliario, con relación al inmueble identificado como: “*Solar núm.24-REF, manzana núm. 2913 del distrito catastral núm.01, con una extensión superficial de 921.18 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100062123*”, propiedad del **Estado Dominicano**.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **a)** la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la inscripción de un embargo inmobiliario, con relación al inmueble antes descrito, en favor del **señor Omar Rafael Michel Suero**; **b)** la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000142798, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), y; **c)** 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 diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) 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 diecinueve (19) 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 fracos 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) **Estado Dominicano**, quien ostenta la calidad de titular registral del derecho de propiedad de los inmuebles en cuestión, y; ii) **Omar Rafael Michel Suero**, en calidad de acreedor del crédito que se pretende inscribir como embargo inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, mediante el acto núm. 683/2025, de fecha diecinueve (19) 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, se le notificó al **Estado Dominicano** y al **Instituto Nacional de Custodia y Administración de Bienes Incautados, Decomisados y en Extinción de Dominio (INCABIDE)**, sobre la presentación del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante indicar que dentro de un plazo no mayor de cinco (05) días calendarios, la parte notificada del recurso jerárquico, deberá depositar sus objeciones ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo dispuesto en el artículo 176, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, si bien, la acción recursiva en cuestión fue interpuesta en fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), lo cierto es que, la parte recurrente depositó su escrito de objeciones en fecha 02 (dos) del mes de octubre del año 2025, es decir, fuera del plazo de los cinco (05) días calendarios que establece la normativa; por lo que, el conocimiento de este se declara inadmisible por extemporáneo.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, en lo que respecta a la acción recursiva, interpuesta por el señor **Omar Rafael Michel Suero**, procede declarar regular y válida la misma, 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:

- i. Que, solicitó la inscripción de un embargo inmobiliario ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, sobre el siguiente inmueble: “Solar núm. 24-REF, manzana núm. 2913 del distrito catastral núm.01, con

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

una extensión superficial de 921.18 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100062123;

- ii. Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió un oficio de rechazo en virtud de que figura inscrito un Secuestro a favor del Ministerio Público, Procuraduría Fiscal del Distrito Nacional. Ministerio Público, Procuraduría Fiscal Del Distrito Nacional, el cual una vez haya sido inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, generará un bloqueo regstral;
- iii. Que, el Registro de Títulos hace una errática interpretación de derecho al aplicar en su oficio, en base en que, la anotación no tiene razón de ser, toda vez que la misma debió ser cancelada en virtud de la Sentencia núm.100-2011, de fecha 26 de septiembre del 2011, emitida por el Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, documento con el cual se transfiere el derecho de propiedad a favor del Estado Dominicano, y;
- iv. Que, en tal virtud, 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 del embargo inmobiliario a favor del señor **Omar Rafael Michel Suero**, sobre el inmueble ante descrito.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original, debido a que: “*(...) figura inscrito un Secuestro a favor del Ministerio Público, Procuraduría Fiscal del Distrito Nacional, Ministerio Público, Procuraduría Fiscal Del Distrito Nacional, el cual una vez haya sido inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, generará un bloqueo regstral, (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, y luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a. Que, la señora Mary Elvira Peláez Frappier, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa, mediante el acto de venta de fecha 12 de febrero del año 2009, legalizadas las firmas por el Lic. Esteban R. Ferreras Poche, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula 4749, el derecho fue adquirido a Matthey Investment, S.A., inscrito en fecha 07 de abril del año 2009;
- b. Que, posteriormente, sobre el derecho de propiedad antes indicado, fue inscrito una advertencia, a favor de la Procuraduría General de la República, mediante la instancia de fecha 15 de diciembre del año 2009, suscrita por el procurador fiscal del Distrito Nacional, Alejandro Moscoso Segarra, inscrito en fecha 15 de diciembre del año 2009;
- c. Que, en fecha 28 de noviembre del año 2011, fue inscrito en el Registro de Títulos, una reiteración del secuestro judicial a favor del procurador fiscal del Distrito Nacional, mediante la instancia de fecha 21 de noviembre del año 2011, suscrito por procurador fiscal del Distrito Nacional, Alejandro Moscoso Segarra;
- d. Que, en virtud de la Sentencia núm. 100-2011, de fecha 26 de septiembre del 2011, emitida por el Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, fue

transferido el inmueble que nos ocupa a favor del **Estado Dominicano**, mediante decomiso, en virtud del expediente del Registro núm.0321541053, inscrito en fecha 08 del mes de diciembre del año 2015, a las 09:56:00 a.m.;

- e. Que, en virtud del expediente núm.0322025124100, fue inscrito en fecha 13 del mes de marzo del año 2025 a las 02:20:05 p.m., una hipoteca judicial provisional, a favor del señor **Omar Rafael Michel Suero**, por un monto de US\$324,300.00 en virtud de la Sentencia núm.0030-1643-2024-SSEN-00955 de fecha 29 de noviembre del año 2024, emitida por la Quinta Sala del Tribunal Superior Administrativo, y;
- f. Que, en el expediente núm. 0322025347721, inscrito en fecha 09 de julio del año 2025 a las 08:57:28 a.m., fue inscrito una hipoteca judicial definitiva en primer rango a favor **Omar Rafael Michel Suero**, por un monto de US\$324,300.00 en virtud de la Sentencia núm.0030-1643-2024-SSEN-00955 de fecha 29 de noviembre del año 2024, emitida por la Quinta Sala del Tribunal Superior Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y en lo que respecta al sustento del Registrador de Títulos para fundamentar su decisión, se observa que, este se basa en atención a lo dispuesto en el artículo 10 del Reglamento núm. 408-17, de aplicación de la ley núm. 155-17 contra el Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, y en ocasión de lo argumentado por la parte recurrente, se plantea que la indicada medida dejó de surtir efecto como consecuencia del decomiso ordenado mediante sentencia definitiva núm. 100-2011 de fecha 26 de septiembre del año 2011.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, al investigarse una infracción prevista en dicha norma, el artículo 23 de la citada ley núm. 155-17 dispone que: “*el juez de la instrucción competente, a solicitud del Ministerio Público, ordenará, en cualquier momento y sin necesidad de notificación ni audiencia previa, una orden de secuestro, incautación o inmovilización provisional de bienes muebles o productos bancarios, u oposición a transferencia de bienes inmuebles, con el fin de preservar la disponibilidad de bienes muebles e inmuebles, productos o instrumentos relacionados con la infracción, hasta tanto intervenga una sentencia judicial con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional, entiende prudente hacer constar que, bajo el entendido de lo expuesto en los párrafos anteriores, los efectos que se buscan garantizar con el registro de la medida cautelar tienen como finalidad permitir el desarrollo del procedimiento de la investigación que está siendo llevada a cabo, sin embargo, dichos efectos solo deben mantenerse mientras no exista una sentencia judicial con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada; por lo que, en el presente caso, dicha condición se cumplió con el registro de la sentencia que ordenó el decomiso, por tanto, a pesar de que la anotación preventiva aún se encuentra vigente, una vez que el inmueble ha sido transferido al Estado Dominicano, este no debe verse afectado por los efectos del bloqueo registral establecido en el artículo 10 del reglamento instituido mediante el Decreto núm. 408-17.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, la inscripción del citado asiento registral contentivo de secuestro, tiene como finalidad preservar la disponibilidad del bien inmueble conforme a lo dispuesto en la Ley núm. 155-

17, sobre Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, lo cierto es que, el mismo se produjo con anterioridad a que el Estado Dominicano adquiriera el derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, puntualizado lo anterior, y a los fines de esclarecer el escenario que nos ocupa, ante la situación planteada, es preciso señalar que, si bien la anotación de secuestro pudo haber sido cancelada por extinción por confusión (en virtud de que el beneficiario de la medida, en este caso el Estado Dominicano, pasó a ser propietario del inmueble), dicha cancelación debió ser solicitada de forma expresa por el titular registral, conforme a lo establecido en la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, el artículo 141, párrafo I del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), dispone lo siguiente: “*Los asientos se extinguén cuando el beneficiario del derecho accesorio, carga, gravamen o medida provisional se convierte en propietario del inmueble. Para que opere la confusión, es necesario que todos los beneficiarios del asiento a cancelar se conviertan en propietarios. Párrafo. La cancelación de un asiento por confusión debe ser solicitada expresamente por el propietario.*” Por consiguiente, en el caso que nos ocupa, para que pueda producirse el levantamiento de las medidas asentadas, la solicitud debe ser presentada por la persona que ostente la calidad de propietario, conforme al precepto citado.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro orden, en lo que respecta a la inscripción del embargo inmobiliario sobre un bien propiedad del Estado Dominicano, es oportuno destacar que, el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, en su Sentencia núm. TC/0090/13, de fecha 4 de junio del año 2013, consideró que el principio de inembargabilidad del Estado es una excepción a la regla con el objetivo de que pueda cumplir los fines de interés general y de bien común sin limitación.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, es preciso señalar que, en la decisión núm. SCJ-PS-25-0867, de fecha 30 de abril del año 2025, emitida por la Suprema Corte de Justicia, se hace constar que: “*la inembargabilidad del Estado tiene como fin preservar el interés general mediante la intangibilidad del patrimonio de determinadas entidades del Estado, en procura de que estas cumplan, sin limitación, su función de interés general y de bien común, conforme lo contempla nuestra Constitución en su artículo 138, cuyo texto consagra que la Administración Pública en sus actuaciones está sujeta al principio de eficacia; tomándose en cuenta que el fin esencial de dicha disposición es evitar la paralización o entorpecimiento de los servicios.*”

CONSIDERANDO: Que, con ocasión al presente caso, la jurisprudencia ha entendido que, como un sustituto a la embargabilidad de los bienes del Estado, existe el procedimiento establecido en la Ley núm. 86-11, cuya finalidad frente a los créditos laborales es: “*... garantizar el cobro de créditos de este tipo, mediante una alternativa al embargo retentivo, garantiza a su vez que no se produzca la indisponibilidad de los recursos que son otorgados a las entidades públicas con un fin específico, paralizando la actividad administrativa de organismos que brindan servicios públicos a la colectividad.*”²

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, la ley núm. 86-11, de fecha 13 de abril del año 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, los municipios, los distritos

² Sentencia núm. SCJ-PS-25-0867, emitida por la Suprema Corte de Justicia, de fecha 30 de abril del año 2025.

municipales y los 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, el artículo 45 de la ley núm. 1494, establece que: “*en ningún caso, sin embargo, las entidades públicas podrán ser objeto de embargos, secuestros o compensaciones forzosas, ni el Tribunal podrá dictar medidas administrativas en ejecución de sus propias sentencias*”.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, la Constitución Dominicana, establece los bienes que se consideran inembargables e inalienables, y en tal sentido, siendo aquellos adquiridos por el Estado, que conforman el patrimonio cultural de la nación, áreas protegidas y los que pertenecen al dominio público.

CONSIDERANDO: Que, a partir del análisis armonizado de los textos citados anteriormente, se colige que existen bienes propiedad del Estado dominicano que gozan de la especial protección de la inembargabilidad. Esta categoría recae sobre aquellos bienes destinados al servicio público o que resultan esenciales para la sociedad, en razón de la función o uso, mediante los cuales se satisfacen necesidades colectivas. En tal sentido, todos los organismos del Estado tienen el deber de proteger jurídicamente la continuidad de dichos servicios públicos, a fin de evitar que el interés general se vea afectado por la inscripción de un embargo, dentro de los cuales está el embargo inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, considera que, de valorarse alguna excepción al citado principio de inembargabilidad del Estado, bajo el escenario enunciado, se hace preciso que sea verificado en funciones jurisdiccionales y ordenado por el tribunal competente la inscripción de un embargo inmobiliario sobre un bien inmueble propiedad del Estado Dominicano. En consecuencia, es de criterio que el órgano registral no está facultado para ponderar si el bien sobre el cual se procura inscribir el embargo inmobiliario no está destinado a un uso público o de interés general, para determinar o no la ejecutividad de la acción.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, sobre la ejecución forzosa sobre bienes de la administración, la doctrina señala que: “*no pueden ser ejecutada de cualquier manera y sin un control judicial. Siendo preciso, el cumplimiento del requisito de la individualización y selección de los bienes objeto de embargo, con los que debe cumplir el acreedor para proponer al Tribunal Sentenciador, órgano encargado de llevar a efecto el cumplimiento la resolución judicial, quien determinara los bienes que pueden ser objeto de ejecución forzosa*”³

CONSIDERANDO: Que, adicional a lo anterior, se observa que tanto la sentencia núm. 0030-1643-2022-SSEN-00325, de fecha 29 de abril del año 2022 y la sentencia núm. 0030-1643-2024-SSEN-00955, de fecha 29 de noviembre del año 2024, dictadas por la Quinta Sala del Tribunal Superior Administrativo (siendo esta última la que origina la referida deuda), condenan de manera expresa al **Poder Ejecutivo**, sin embargo, el derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles en los que se procura inscribir el embargo inmobiliario, está registrado en favor del **Estado Dominicano**, teniendo su origen en Decomiso, en virtud de la Sentencia 100-2011, de fecha 26

³ Franklin Emilio Concepción Acosta, *La ejecución de Sentencias en el proceso contencioso administrativa*, 1^a ed. (Santo Domingo: Impresora Soto Castillo, 2025)465

de septiembre del año 2011, emitida por emitida por el Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo establecido en el acápite anterior, 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, carga o gravamen, debe estar previamente registrado.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo planteado, de igual modo, en el caso de la especie, 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 el referido bien inmueble), al pago de la suma de dinero en favor de **Omar Rafael Michel Suero**. En efecto, el bien, sobre el que se procura inscribir el embargo inmobiliario, pertenece 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, en ese mismo orden de ideas, cabe señalar lo establecido en el artículo 97 de 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: “*La Procuraduría General de la República, y toda otra persona jurídica o física que al momento y luego de la entrada en vigencia de esta ley, tenga por sí o por medio de un tercero, en su poder, uso, custodia, tenencia o administración bienes incautados, secuestrados, decomisados o extinguidos, los inventariará y traspasará o entregará al Instituto Nacional de Custodia y Administración de Bienes Incautados, Decomisados y en Extinción de Dominio (INCABIDE).*”

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, 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, por motivo distinto, consistente en: la imposibilidad de determinar si el inmueble objeto de la presente acción, está siendo destinado al dominio público o privado, condición que revestiría al inmueble con la característica de inembargable, hasta tanto un tribunal ordene de manera expresa la afectación.

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 el señor **Omar Rafael Michel Suero**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000142798, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025487750, por tanto, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos.

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/jlra