



Acta núm. 005-2026

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, hoy 29 de mayo de 2026, siendo las doce del mediodía (12:00 pm.), el Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, órgano desconcentrado del Poder Judicial, establecido mediante Resolución núm. 008-2020 del Consejo del Poder Judicial de fecha 7 de julio de 2020, reunido de manera virtual mediante la herramienta Microsoft Teams, con la presencia de su Presidente, Magistrado Henry Molina Peña, la Consejera Magistrada Keila Elizabeth González Belén, designada por el Consejo del Poder Judicial mediante la 3ra. Resolución, primera instrucción, contenida en el Acta de la sesión ordinaria núm. 09-2026 del Consejo del Poder Judicial, de fecha 21 de abril de 2026; y los Directores Nacionales de Registro de Títulos y Mensuras Catastrales Indhira Del Rosario Luna y Ridomil Alejandro Rojas Ferreyra, con la asistencia de Ricardo José Noboa Gañán, Administrador General del Registro Inmobiliario, en funciones de Secretario del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, **CONOCIÓ** en sesión ordinaria sobre los puntos que serán enunciados más adelante.

Previo a iniciar la reunión, el Magistrado Presidente advirtió que la misma se realiza de conformidad con las disposiciones del artículo 55 párrafos II, III, IV y V de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración Pública y de Procedimiento Administrativo, de fecha 6 de agosto de 2013; y los artículos del 12 al 20 de la Resolución núm. 008-2020, del Consejo del Poder Judicial.

Acto seguido, el Presidente del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario le cedió la palabra al Secretario del Consejo Directivo, a los fines de leer el orden del día, procediendo este último a dar lectura a la agenda preestablecida, a saber:

1. **Aprobación de puntos de agenda.**
2. **Rendición de Cuentas del Registro Inmobiliario.**
3. **Acciones de Personal.**
4. **Propuesta de Descargo de Activos Fijos Obsoletos.**
5. **Rescisión de contrato suscrito entre la razón social Gerrero & Almánzar S.R.L. y el Registro Inmobiliario.**

Se verificó, al tenor de los artículos 14, 15 y 17 de la Resolución núm. 008-2020, de fecha 7 de julio de 2020, que crea el Registro Inmobiliario, que el quórum se encontraba válidamente constituido para conocer la sesión ordinaria del día, contando con la presencia requerida de sus miembros.

1. **Aprobación puntos de agenda.**

Responsable(s): Consejo Directivo del Registro Inmobiliario.

Luego de leída la agenda del día se sometió la misma a discusión y aprobación del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, quien, por unanimidad de votos, decidió:

PRIMERA RESOLUCIÓN:

Único: Aprobar la agenda de la presente sesión ordinaria.

2. **Rendición de Cuentas del Registro Inmobiliario.**

Responsable (s): Nerson Espinal, gerente de Operaciones del Registro Inmobiliario y Albania Díaz, gerente de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario.

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 2 párrafo 1 del artículo 13 del Reglamento del Registro Inmobiliario, el gerente de Operaciones y la gerente de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario, presentaron la rendición de cuentas del Registro Inmobiliario correspondiente al primer trimestre del año en curso.

Durante el período presentado el Registro Inmobiliario alcanzó los siguientes resultados:

- **Resultados de Operaciones del Registro Inmobiliario.**
 - **Periodo correspondiente al primer trimestre 2026.**

Conforme a lo indicado en el Informe de Operaciones y Servicios correspondiente al primer trimestre de 2026, emitido en conjunto por las Gerencias de Operaciones y de Atención al Usuario del Registro Inmobiliario, se gestionaron los siguientes servicios:

Registro Inmobiliario			
Desde el 01 de enero al 31 de marzo 2026			
	Mensuras Catastrales	Registro de Títulos	Atención al Usuario
Solicitudes ingresadas En Línea	18,122	42,578	
Solicitudes ingresadas Presencial	2,801	81,141	
Solicitudes procesadas	20,068	121,031	
Llamadas Recibidas			34,996
Usuarios asistidos con citas			498
Usuarios asistidos sin citas			165,512
Consultas y Comparecencias			3,511
Servicios Utilizados en Pagina Web			860,192

En Mensuras Catastrales, disminuyó de 96.62%, a 95.91%, lo que representa una diferencia de 0.7%. Asimismo, se evidenció una disminución de 7.7%↓ en el ingreso de expedientes, en comparación con el trimestre octubre-diciembre 2025. Al consolidar los datos los meses enero, febrero y marzo 2026, se destaca que los trámites en línea constituyen el 86.61% del ingreso total, mientras que los trámites presenciales representan el 13.39% restante.

Con respecto al Registro de Títulos, para el primer trimestre 2026, el porcentaje de solución aumentó de 96.88% a 97.83%, con una diferencia de 0.95%. Por otro lado, se observa que el ingreso de expedientes aumentó un 9.9% comparado al pasado trimestre octubre-diciembre 2025. Consolidando los meses enero, febrero y marzo, se visualiza que los trámites en línea representan el 34.42% del ingreso total, mientras que los trámites presenciales constituyen el 65.58% restante.

Para el primer trimestre 2026, el Registro Inmobiliario recibió un total de 166,010 usuarios presenciales a nivel nacional. A través de nuestro Centro de Contacto, fueron asistidas unas 34,018 llamadas telefónicas, así como también 6,091 correos electrónicos y 9,997 chats en línea.

En lo que respecta a la interoperabilidad TJO-RI, se recibieron un total de 3,937 expedientes y 2,839 fueron enviados.

- **Ejecución Financiera.**

Fueron presentadas las informaciones relativas a la ejecución financiera y el comportamiento de los ingresos y gastos del Registro Inmobiliario al corte del mes de marzo del año 2026, contenidas en el

Informe de Gestión de la Gerencia de Contabilidad y Finanzas. Al respecto, el informe presentado indica, en síntesis, lo siguiente:

Mes de Corte	Total de ingresos	Total de gastos	Balance de ejecución
Marzo del 2026	RD\$153,628,271.67	RD\$130,025,419.22	RD\$193,067,740.91

Siguiendo con lo presentado en el cuadro anterior, al cierre del mes de marzo de 2026 los ingresos fueron por un monto total de RD\$153,028,271.67, de los cuales RD\$45,890,750.00 provienen de ingresos de Tasas por Servicio, RD\$13,334,100.00 correspondiente a ingresos vía pago electrónico (CARDNET); RD\$606,800.00 corresponden a ingresos por sala de consultas, RD\$156,700.00 de reproducción, RD\$354,855.00 de estacionamiento, RD\$1,615,000.00 de servicio de conexión y RD\$3,400.00 correspondiente a otros ingresos.

Los gastos al cierre del mes del primer trimestre de 2026 fueron por un monto total de RD\$130,025,419.22, de los cuales RD\$71,565,153.42 corresponden a pago por remuneraciones y contribuciones; RD\$48,458,389.77 por contratación de servicios, RD\$1,955,514.53 correspondientes a materiales y suministros, RD\$4,397,224.52, por concepto de bienes muebles, inmuebles, intangibles; RD\$3,649,136.19 por transferencias corrientes; y RD\$0.80 por gastos financieros.

Al cierre del mes de marzo de 2026, el balance total en cuentas fue de RD\$193,067,740.91 y los pasivos totales de RD\$49,326,018.02. La diferencia entre el balance disponible y el total de pasivos corrientes asciende a un valor de RD\$143,741,722.89. Para hacer frente a los compromisos ya adquiridos, se ha diseñado una estrategia de pago a proveedores basada en dos criterios fundamentales: (1) antigüedad de la deuda y (2) criticidad de los procesos institucionales vinculados.

En el reporte al 31 de marzo del 2026, el Registro Inmobiliario presenta compromisos por pagar total de RD\$33,022,261.79. Entre ellos, se presentan compromisos por pagar de 31 a 90 días por un monto total RD\$1,490,512.96, y con un vencimiento mayor a 181 días, por un valor de RD\$3,321,170.50.

Las cifras presentadas son preliminares, debido a que los periodos contables 2021-2025 pueden sufrir modificaciones fruto de las auditorías realizadas.

Durante el mes de marzo del año 2026 las auditorías de los informes de ejecución y conciliación presupuestaria y bancaria del Registro Inmobiliario presentan la siguiente situación:

Cuentas	Mes del Informe	Mes recibido en finanzas auditado
Ejecución Operativa, Sueldos y Tasas por Servicio	Enero 2026	Marzo 2026
Ejecución Operativa, Sueldos y Tasas por Servicio	Febrero y Marzo 2026	En proceso de auditoria durante el mes

Entregables	Fecha de entrega	Observaciones
Estados Financieros Trimestrales 2025	30/05/2026	Fechas sujetas al cierre de la auditoría 2021-2024

Por lo que, a partir de los hechos y consideraciones previamente indicados, y vistos los siguientes documentos: 1) el Informe de Estado del Registro Inmobiliario correspondiente al primer trimestre de 2026, de fecha 20 de abril de 2026, elaborado por Nerson Espinal, gerente de Operaciones del Registro Inmobiliario, Adabelle Acosta, Gerente de Atención al Usuario del Registro Inmobiliario, y Albania Díaz,



Gerente de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario; 2) el Informe de Operaciones y Servicios, correspondiente al primer trimestre de 2026, emitido en fecha 15 de abril de 2026, por la Gerencia de Atención al Usuario y la Gerencia de Operaciones; y, 3) el Informe de Gestión sobre la ejecución del mes de marzo de 2026, elaborado por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas en fecha 16 de abril de 2026, este Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, por unanimidad de votos, decidió:

SEGUNDA RESOLUCIÓN:

1º: Tomar conocimiento de la rendición de cuentas del Registro Inmobiliario correspondiente al primer trimestre de 2026, expuesta por el gerente de Operaciones del Registro Inmobiliario, así como de la rendición de cuentas presentada por la Gerente de Contabilidad y Finanzas, con corte al mes de marzo de 2026.

2º Se reserva el derecho a conocer nuevamente este punto luego de finalizado el proceso de auditoría y presentado sus resultados.

3. Acciones de Personal.

Responsable(s): Katherine Mejía, gerente de Gestión Humana del Registro Inmobiliario.

La Gerencia de Gestión Humana del Registro Inmobiliario expone al Consejo que, en atención a los requerimientos planteados por los distintos órganos en este Registro Inmobiliario, son requeridas acciones de personal para el buen funcionamiento y fortalecimiento de las estructuras organizacionales administrativas que la componen.

Dentro de estas se presentan 35 acciones de personal generadas por renuncia, promoción, traslado, nombramiento definitivo, destitución, desvinculación y cambios de modalidad de contratados a fijos.

Finalmente, se considera pertinente reservar la publicidad en este punto de agenda de conformidad con lo establecido en el artículo 17, literal h de la Ley núm. 200-04, General de Libre Acceso a la Información Pública de fecha 28 de julio de 2004, toda vez que se trata de información correspondiente a un proceso deliberativo de este Consejo Directivo previo a su aprobación por parte del Consejo del Poder Judicial.

Por lo que, a partir de las consideraciones previamente indicadas, y vistos los siguientes documentos: 1) el oficio GGH núm. 107-2026, de fecha 21 de abril de 2026, emitido por la Gerencia de Gestión Humana, concerniente a la remisión de acciones del personal administrativo del Registro Inmobiliario; 2) el oficio GGH núm. 108-2026, de fecha 21 de abril de 2026, emitido por la Gerencia de Gestión Humana, concerniente a la justificación de motivo de vacantes; y 3) el oficio AG-2026-045 de fecha 21 de abril de 2026, emitido por la Administración General, este Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, por unanimidad de votos, decidió:

TERCERA RESOLUCIÓN:

Único: Disponer la reserva de la publicación de este punto de agenda de conformidad a lo establecido por el artículo 17, literal h de la Ley núm. 200-04, General de Libre Acceso a la Información Pública de fecha 28 de julio de 2004, que establece la limitación y excepción al deber de informar del Estado; y en virtud del párrafo I del artículo 19 del Reglamento del Registro Inmobiliario aprobado por el Consejo del Poder Judicial mediante Resolución núm. 008-2020 de fecha 7 de julio de 2020.



4. Propuesta de Descargo de Activos Fijos Obsoletos.

Responsable(s): Michael Campusano, gerente Administrativo del Registro Inmobiliario.

La Gerencia Administrativa realizó un levantamiento en la Sede Central y en las distintas localidades, identificando un total de 1,292 activos fijos obsoletos, dañados, inservibles o en condición de desuso, de los cuales 116 activos fijos son propiedad del Registro Inmobiliario y 1,176 son propiedad del Consejo del Poder Judicial. Determinando que los mismos deben ser descargados en cumplimiento a los lineamientos establecidos en la normativa institucional, las normas contables y los principios de transparencia financiera.

El Registro Inmobiliario, cuenta con una Guía de Gestión de Traslado y Descargo de Activos, Equipos y Mobiliarios y un comité de descargo, integrado por un representante de la Gerencia Administrativa, Gerencia de Contabilidad y Finanzas, Contraloría del Poder Judicial, Consejo Directivo del Registro Inmobiliario y un Notario Público.

Es importante señalar, que los 1,292 activos fijos a descargados serán donados conforme al numeral 16.2 de la Guía de Gestión de Traslado y Descargo de Activos, Equipos y Mobiliarios.

Asimismo, los registros de los activos fijos se actualizarán en coordinación con la Gerencia de Contabilidad y Finanzas, a los fines de asegurar la exclusión definitiva de los mismos del inventario institucional, manteniendo actualizado el inventario tanto físico como en el módulo de Activos Fijos del Sistema Softland, garantizando la correcta conciliación entre ambos registros.

Por lo que, a partir de los hechos y consideraciones previamente indicados, y vistos los siguientes documentos: **1)** el informe justificativo de propuesta de descargo de activos fijos obsoletos, emitido en el mes de marzo de 2026, por la Gerencia Administrativa; **2)** la certificación de no objeción núm. DA/0339/2026, emitida en fecha 25 de marzo de 2026, por la Dirección Administrativa del Consejo del Poder Judicial; **3)** el oficio núm. 2120-2025, contentivo de solicitud de aprobación de comisión de descargo de activos fijos, elaborado por la Gerencia Administrativa en fecha 30 de abril de 2025; **4)** el formulario de solicitud de descargo emitido por la Gerencia Administrativa; y, **5)** la guía núm. GU-GADM-003, sobre Gestión de Traslado y Descargo de Activos, Equipos y Mobiliarios, elaborada en el mes de agosto de 2025, este Consejo Directivo del Registro Inmobiliario, por unanimidad de votos, decidió:

CUARTA RESOLUCIÓN:

1º Tomar conocimiento de la solicitud de descargo de ciento dieciséis (116) activos fijos obsoletos propiedad del Registro Inmobiliario, realizada por la Gerencia Administrativa del Registro Inmobiliario.

2º Instruir a la Comisión de Descargo a reunirse y proceder con la ejecución del descargo, conforme a la guía de gestión de traslado y descargo de activos, equipos y mobiliarios.

3º Instruir al Administrador General del Registro Inmobiliario a presentar ante el Consejo del Poder Judicial la solicitud de descargo de los mil ciento setenta y seis (1,176) activos fijos, propiedad de dicho órgano, a los fines de obtener su aprobación.

4º Instruir a la Gerencia Administrativa y la Gerencia de Contabilidad y Finanzas a rendir cuentas de los resultados del proceso de descargo ante el Consejo Directivo del Registro Inmobiliario.



5º: *Instruir a la Secretaría del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario emitir, de manera inmediata, la certificación de la instrucción que antecede, a los fines de poder dar inicio a los procesos correspondientes.*

5. Rescisión de contrato suscrito entre Guerrero & Almánzar, S.R.L. y el Registro Inmobiliario
Responsable(s): Erick Manuel Sánchez Vargas, Gerente Legal del Registro Inmobiliario.

Como consecuencia de la adjudicación del procedimiento de excepción por obras científicas, técnicas y artísticas, o restauración de monumentos históricos núm. RI-PEOR-BS-2025-001, llevado a cabo para la contratación de abogado externo para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, resultó adjudicatario el Licenciado Juan Manuel Guerrero De Jesús, a través de la razón social Guerrero & Almánzar, S.R.L., siendo suscrito el contrato núm. RI-2026-003, de fecha 9 de enero de 2026, por un período de 12 meses contados a partir de la misma fecha.

Cabe precisar que el pliego de condiciones del procedimiento estableció en la Nota del numeral 7.2, sobre el Perfil del Asesor, que este podría presentar su oferta de manera personal o a través de una sociedad comercial, sin embargo, reconocerá que el contrato con la razón social se encontrará todo el tiempo condicionado a que él de manera personal lidere y se responsabilice del equipo que asesore y represente al Registro Inmobiliario.

En fecha 21 de enero de 2026, la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario tuvo conocimiento sobre la imposibilidad de que el Licenciado Juan Manuel Guerrero De Jesús continuara prestando sus servicios profesionales a la institución como consultor, debido a su lamentable fallecimiento. En consecuencia, y ante la imposibilidad material y legal de la continuidad de la relación contractual, la Gerencia Legal solicitó a la razón social Guerrero & Almánzar, S.R.L. la suspensión del contrato de servicio.

Considerando que el contrato suscrito con la razón social Guerrero & Almánzar, S.R.L., cuya ejecución correspondía al referido profesional, se encontraba vigente y en curso, con apenas un mes de ejecución, resulta jurídicamente imposible la continuación de las obligaciones contractuales vinculadas al precitado contrato de servicios. En consecuencia, y dada la imposibilidad material de cumplimiento derivada del fallecimiento del profesional responsable, dichas obligaciones quedan sin efecto, debiendo la institución proceder con las gestiones administrativas correspondientes para el cierre del proceso contractual.

A este respecto, la Resolución núm. PNP-02-2024 que aprobó el Instructivo para la Terminación de Contratos Públicos de la Dirección General de Compras y Contrataciones Públicas: "Si se trata de una persona natural, la muerte no implica la inclusión en el régimen de sucesiones de la ejecución contractual por el tiempo que pudiera quedar de vigencia del contrato en cuestión. En principio, estas circunstancias deben ser resueltas conforme al artículo 191 del Reglamento de Aplicación, salvo que exista una disposición expresa que permita algún tipo de sucesión".

La Gerencia Legal expone que al tratarse de una contratación con carácter intuitu personae, es decir, que ha sido estructurada específicamente en función de la experiencia, supervisión directa y seguimiento personal del Licenciado Juan Manuel Guerrero De Jesús, a pesar de que se formalizara el contrato con la razón social Guerrero & Almánzar, S.R.L., la única vía de terminación contractual es la unilateral en vista de que sus continuadores jurídicos no pueden asumir las obligaciones contractuales derivadas de esta contratación.

Así las cosas, la imposibilidad de ejecución de las obligaciones pactadas por el hecho acaecido conlleva la terminación contractual de forma unilateral una vez se hayan saldado los montos pendientes por los servicios prestados hasta el momento del suceso que ha interrumpido los



servicios, es decir, el mes de enero del corriente año 2026, y con la correspondiente notificación de terminación contractual a los continuadores jurídicos del Licenciado Juan Manuel Guerrero De Jesús o bien a la sociedad comercial a la cual pertenecía y dirigía.

Por lo que, a partir de los hechos y consideraciones previamente indicados, y vistos los siguientes documentos: 1) el informe justificativo para la rescisión del contrato RI-2026-003, suscrito entre la razón social Guerrero & Almánzar, S.R.L., y el Registro Inmobiliario; y 2) la Opinión Legal GLEG-2026-010 elaborada en el mes de abril de 2026 emitida por la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario, este Consejo Directivo, por unanimidad de votos, decidió:

QUINTA RESOLUCIÓN:

1º: Dar por presentado el hecho jurídico en torno al contrato núm. RI-2026-003, de fecha 9 de enero de 2026, suscrito entre el Registro Inmobiliario y la razón social Guerrero & Almánzar, S.R.L., en ocasión del procedimiento de excepción núm. RI-PEOR-BS-2025-001, llevado a cabo para la contratación de abogado externo para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario por un período de doce (12) meses;

2º: Aprobar la terminación del contrato núm. RI-2026 003, de fecha 9 de enero de 2026, suscrito entre el Registro Inmobiliario y la razón social Guerrero & Almánzar, S.R.L., por las razones indicadas en la presente acta.

3º: Instruir al Administrador General, a través de la Gerencia Legal a notificar la presente Acta a la razón social Guerrero & Almánzar, S.R.L., así como la terminación formal del contrato de servicios núm. RI 2026 003.

4º: Instruir a la Secretaría del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario emitir, de manera inmediata, la certificación de la instrucción que antecede, a los fines de poder dar inicio a los procesos correspondientes.

Se levanta la sesión a las 1:00 p.m.

Firmado: Mag. Henry Molina Peña, Presidente del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario; Consejeros Keila Elizabeth González Belén, representante del Consejo del Poder Judicial, Indhira Del Rosario Luna, Directora Nacional de Registro de Títulos, Ridomil Rojas Ferreyra, Director Nacional de Mensuras Catastrales y Ricardo José Noboa Gañán, Administrador General del Registro Inmobiliario, en funciones de Secretario del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario.

Ricardo José Noboa Gañán

Secretario

-Fin del documento-