

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00109

FECHA
29-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1183

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 diez (10) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por **Yostin Abel Hernandez Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-1851939-1, domiciliado y residente en la calle Guayubín Olivo, Vista Hermosa, casa núm. 11, sector Lucerna, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Juan F. de Jesús M.**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0538236-0, con estudio profesional abierto en Las Américas, Plaza las Américas 5, Local núm. 103, plaza las américas, sector Villa Duarte, Santo Domingo Este.

En contra del oficio núm. ORH-00000161924, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026346621.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026346621, contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, mediante rogación sustentada en los documentos siguientes:

a) acto de alguacil núm. 470/2026, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Julio Cesar Carmona Méndez, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario;

b) acto de alguacil núm. 720/2026, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Julio Cesar Carmona Méndez, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado

de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de proceso verbal de embargo inmobiliario;

c) acto de alguacil núm. 745/2026, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Julio Cesar Carmona Méndez, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de denuncia de proceso verbal de embargo inmobiliario; y,

VISTO: El oficio de rechazo núm. ORH-00000161924, de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, con relación al expediente registral núm. 0322026346621, mediante el cual fue rechazada la inscripción de embargo inmobiliario ordinario solicitada.

VISTO: El acto de alguacil núm. 0000380, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Luis Toribio Fernández, alguacil de estrado de la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, por medio del cual se notificó el presente recurso jerárquico al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a la **Licda. Doris Magaly Segura Matos**, actuando en representación de **Erodita Martínez Jiménez** (acreedor) y los **Licdos. Nicolás Segura Trinidad** y Luis Alberto José Urbina Castellón, actuando en representación de **Alcibíades Suero Carrasco** y **María Altagracia Álvarez de Suero**, (titulares) en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. **110-REF-779-A-4-L**, del Distrito Catastral núm. **04**, con una extensión superficial de **197.12** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. **0100251839**”*, propiedad de **Alcibíades Suero Carrasco** y **María Altagracia Álvarez de Suero**.

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-00000161924, de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 032202634662, concerniente a la solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. **110-REF-779-A-4-L**, del Distrito Catastral núm. **04**, con una extensión superficial de **197.12** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. **0100251839**”*, propiedad de **Alcibíades Suero Carrasco** y **María Altagracia Álvarez de Suero**.

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 del Embargo Inmobiliario Ordinario, con relación al inmueble antes descrito, a favor del señor **Yostin Abel Hernández Santana**;

b) que, la citada rogación fue presentada en virtud del acto de alguacil núm. 470/2026, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario; del acto de alguacil núm. 720/2026, contentivo de proceso verbal de embargo inmobiliario; del acto de alguacil núm. 745/2026, contentivo de denuncia de proceso verbal de embargo inmobiliario; y de la certificación de registro de acreedor (CRA) de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025);

c) que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de forma negativa la rogación mediante el oficio núm. ORH-00000161924, de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 0322026346621;

d) que, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en contra de dicho oficio; y,

e) que, la interposición del recurso jerárquico fue notificada mediante acto de alguacil núm. 0000380, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), registrado en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

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 veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por **Juan Francisco de Jesús Mejía**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0538236-0, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), 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 núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Yostin Abel Hernández Santana**, en calidad de acreedor inscrito y parte recurrente de la presente acción recursiva; y los señores ii) **Alcibíades Suero Carrasco** y **María Altagracia Álvarez de Suero**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la rogación.

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

CONSIDERANDO: Que, el artículo 169, del Reglamento General de Registro de Títulos establece que: “*Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud está condicionada a su notificación, mediante acto de alguacil, a las partes involucradas*”.

CONSIDERANDO: Que, si bien reposa en el expediente la notificación de la interposición del presente recurso jerárquico dirigida a la **Lcda. Doris Magaly Segura Matos**, abogada apoderada de la señora **Erodita Martínez Jiménez**, (acreedora) y los **Licdos. Nicolás Segura Trinidad y Luis Alberto José Urbina Castellón**, abogados apoderados de los señores **Alcibíades Suero Carrasco y María Altagracia Álvarez de Suero** (titulares registrales), efectuada mediante el Acto de Alguacil núm. 0000380, de fecha trece (13) de julio de dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Luis Toribio Fernández, alguacil de estrado de la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo; no menos cierto es que, del examen íntegro del expediente, se advierte que no consta depositado poder, mandato, constitución de abogado ni ningún otro documento que acredite la calidad de dichos abogados para recibir actos de notificación en representación de los señores **Alcibíades Suero Carrasco y María Altagracia Álvarez de Suero**, en su condición de titulares registrales del inmueble objeto de la presente actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, en tales circunstancias, la notificación practicada a través de los referidos profesionales no puede reputarse válida respecto de los mencionados titulares registrales, al no haberse demostrado la existencia de un mandato o apoderamiento que los facultara para recibir notificaciones en su nombre. En consecuencia, procede concluir que los señores **Alcibíades Suero Carrasco y María Altagracia Álvarez de Suero** no fueron debidamente notificados en su persona de la interposición del presente recurso jerárquico, en contravención de las disposiciones contenidas en el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibles el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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 del Distrito Nacional, 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 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); y 54, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/gmgj