

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00111

FECHA
30-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1128

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por **Juan Amable Guzmán Castro**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0261781-2, domiciliado y residente en la calle José M. Serra, Torre Peniel Apartamento 8A, sector la Trinitaria, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, quien tiene como abogados apoderados a las **Lcda. Arlen A. Peña Rodriguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 034-0029323-3 y **Lcda. G. Aylline Abreú D.**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-1052077-7, con estudio profesional abierto en la calle Mario Gullón núm. 3, Reparto del Este, Santiago, sede de la oficina de abogados “Hernandez Muñiz Peña, teléfonos 809-276-0009 y correo electrónico arlen@hlaw.do, asistenteabogadahmp@gmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.297237, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642619891.

VISTO: El expediente registral núm. 3642605322, contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, en virtud del acto de alguacil núm. 110/2026, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Darly Manuel Fenis García, alguacil de estrados del Segundo Juzgado de Instrucción de Santiago, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 70,063.72 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 264, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3001252344”*; actuación registral cuyos productos fueron emitidos en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 3642619891, inscrito en fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:34:12 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración interpuesta por el señor Juan

Amable Guzmán Castro contra la calificación otorgada bajo el expediente registral núm. 3642605322; proceso que culminó con el oficio núm. O.R. 297237, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago; a fin de que dicha oficina registral revoque su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 996-2026, de fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Jian Carlos José Peña, alguacil de Estrados de la Tercera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago, contentivo de notificación del recurso jerárquico a los **señores Rafael Edilberto Peña Santana, Francisco Javier Azcona Reyes, Osiris A. Reyes y Carlos Domingo Tavárez Fernández**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 70,063.72 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 264, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3001252344”*.

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. O. R. 297237, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642619891; concerniente a la solicitud de reconsideración de la calificación positiva otorgada al expediente registral núm. 3642605322, en contra del asiento núm. 340200817, contentivo de Denuncia de Embargo Inmobiliario, y el asiento núm. 340196819, contentivo de Embargo Inmobiliario, ambos en favor de **Rafael Edilberto Peña Sanatana, Francisco Javier Azcona Reyes, Osiris Alberto Reyes**, por un monto de **RD\$4,393,500.00**, inscritos en fecha 12 de febrero del año 2026, a las 02:59:00 p.m., asentados en fecha 24 de marzo del año 2026, en el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 70,063.72 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 264, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3001252344”*.

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a) Que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros procuraba la revocación de la inscripción del asiento contentivo de Embargo Inmobiliario Ordinario, con relación al inmueble antes descrito, a favor de los señores Rafael Edilberto Peña Santana, Francisco Javier Azcona Reyes y Osiris Alberto Reyes (acreedores);
- b) Que, el asiento contentivo de Embargo Inmobiliario Ordinario, cuya revocación se requiere, tuvo como documento base el acto de alguacil núm. 110/2026, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Darly Manuel Fenis García, y como título ejecutorio la sentencia núm. 366-2025-SSSEN-00647, de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago;

- c) Que, los productos emitidos bajo el expediente registral núm. 3642605322 fueron asentados en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026);
- d) Que, el señor Juan Amable Guzmán Castro interpuso solicitud de reconsideración en fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), contra la calificación otorgada bajo el expediente registral núm. 3642605322;
- e) Que, mediante acto de alguacil núm. 650/2026, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), fueron notificadas las partes interesadas en ocasión de la referida solicitud de reconsideración;
- f) Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros rechazó la solicitud de reconsideración mediante oficio núm. O. R. 297237, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);
- g) Que, la parte recurrente tomó conocimiento del oficio núm. O. R. 297237 en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026); y,
- h) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra del referido oficio núm. O. R. 297237.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto, cuando dicha decisión es comunicada o notificada, cuando transcorre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión, o cuando el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por **Arlen Agustín Peña Rodríguez**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 034-0029323-3, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha primero (01) 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 **Juan Amable Guzmán Castro**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la inscripción de venta condicional de inmueble; ii) los señores **Rafael Edilberto Peña Santana**, **Francisco Javier Azcona Reyes** y **Osiris Alberto Reyes**, en calidad de persiguiendo del embargo inmobiliario; y, iii) el señor **Carlos Domingo Tavárez Fernández**, en calidad de titular registral y deudor afectado por el embargo inscrito sobre el inmueble de referencia.

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

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada a los señores **Rafael Edilberto Peña Santana, Francisco Javier Azcona Reyes, Osiris A. Reyes y Carlos Domingo Tavárez Fernández**, mediante acto de alguacil núm. 996-2026, de fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Jian Carlos José Peña, alguacil de Estrados de la Tercera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026); sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal “c”, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento 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, en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), los señores Carlos Domingo Tavárez Fernández y María Ynmaculada Concepción Grullón Abreu o Inmaculada Concepción Grullón, en calidad de vendedores, suscribieron contrato de compraventa con el señor Juan Amable Guzmán Castro, en calidad de comprador, respecto de una porción de terreno con una extensión superficial de 63,500.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 264, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en Santiago, Santiago, amparada en la constancia anotada matrícula núm. 3001252344;
- ii) que, sostiene que la transferencia inmediata de los derechos adquiridos no era posible por tratarse de una porción no deslindada o regularizada y por encontrarse los derechos de los vendedores amparados en una constancia anotada con mención de intransferible, razón por la cual las partes instrumentaron la operación como venta condicional de inmueble conforme a la Ley núm. 596;
- iii) que, afirma que en fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025) fue inscrito el contrato de venta condicional de inmueble, asentado en el Registro Complementario núm. 2061, folio 234, a favor del señor Juan Amable Guzmán Castro;
- iv) que, expone que en fecha primero (01) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante acto de alguacil núm. 51/2026, le fue notificado el pliego de condiciones para la venta en pública subasta y convocatoria a audiencia de lectura de pliego, con lo cual tomó conocimiento de la inscripción de un embargo inmobiliario y denuncia de embargo a requerimiento de los señores Rafael Edilberto Peña Santana, Francisco Javier Azcona Reyes y Osiris A. Reyes, asentado en el Registro Complementario núm. 2245, folio 104, en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026);
- v) que, sostiene que interpuso solicitud de reconsideración en fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la cual fue rechazada mediante oficio núm. O. R. 297237, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), retirado en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026);
- vi) que, alega que el asiento de venta condicional previamente inscrito genera un bloqueo registral que impide la anotación posterior de operaciones inmobiliarias que modifiquen o afecten el estado jurídico del inmueble, incluida la inscripción del embargo inmobiliario y su denuncia;

- vii) que, aduce que el oficio impugnado carece de motivación suficiente y no explica de manera jurídica la relación entre las normas citadas y los hechos particulares del caso, invocando el debido proceso, la tutela judicial efectiva, la Ley núm. 108-05, el Reglamento General de Registro de Títulos, la Ley núm. 596 y criterios jurisprudenciales; y,
- viii) que, solicita que sea acogido el presente recurso jerárquico, que se deje sin efecto el oficio núm. O. R. 297237 y que se revoque la inscripción del embargo inmobiliario ordinario y la denuncia de embargo sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros calificó de manera negativa la solicitud de reconsideración vinculada a la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i) que, la parte recurrente solicitaba la revocación de la calificación positiva otorgada bajo el expediente núm. 3642605322, contentivo de inscripción de embargo inmobiliario, bajo el argumento de que sobre el inmueble constaba inscrito con prioridad un asiento de venta condicional de inmueble que generaba un bloqueo registral;
- ii) que, bajo el expediente núm. 3642605322 se solicitó la inscripción de un embargo inmobiliario en virtud del acto de alguacil núm. 110/2026, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Darly Manuel Fenis García, a favor de los señores Rafael Edilberto Peña Santana, Francisco Javier Azcona Reyes y Osiris Alberto Reyes, teniendo como título ejecutorio la sentencia núm. 366-2025-SSEN-00647, de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, mediante la cual se condena al señor Carlos Domingo Tavárez Fernández al pago de la suma de RD\$4,393,500.00;
- iii) que, a juicio del Registro de Títulos, la inscripción del embargo se sustentaba en un crédito judicial contra el vendedor o propietario del inmueble, por lo que el bloqueo registral generado por el asiento de venta condicional no impedía su ejecución, al interpretar que el artículo 10 de la Ley núm. 596 limita el alcance de la nulidad a los actos de venta, traspaso, cesión, hipoteca y, en general, actos de disposición, así como a embargos o secuestros por deudas del comprador; y,
- iv) que, en consecuencia, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros entendió que no existía obstáculo registral que justificara revocar la inscripción del embargo inmobiliario y la denuncia de embargo realizada bajo el expediente registral núm. 3642605322, razón por la cual rechazó la solicitud de reconsideración mediante el oficio núm. O. R. 297237.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, a los fines de valorar el fondo del presente recurso jerárquico, es preciso señalar que, conforme a las investigaciones realizadas en nuestros sistemas de consulta, figura inscrito el asiento núm. 338676977, contentivo de **venta condicional** a favor del señor **Juan Amable Guzmán Castro**, asentada en el registro complementario en el libro núm. 2061, folio núm. 234, hoja núm. 245, inscrita en fecha 05 de febrero del año 2025, a las 09:19:00 a.m., en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 31 de enero del año 2025; en el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 70,063.72 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 264, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3001252344”*, materializada su inscripción en fecha 26 de febrero del año 2025.

CONSIDERANDO: Que, resulta pertinente destacar que relacionado al caso que nos ocupa, el artículo 1 de la Ley núm. 596, sobre venta condicional de inmuebles: *“Para los fines de esta ley, se denomina venta condicional*

aquella en que se conviene que el derecho de propiedad no es adquirido por el comprador mientras no se haya pagado la totalidad o determinada porción del precio, o cumplido alguna condición señalada en el contrato...” asimismo, el artículo 3 de la misma norma, plantea que: *“Se establece el registro de ventas condicionales a cargo de los registradores de Títulos de la República. Cada Registrador de Títulos llevará el registro de las operaciones realizadas sobre inmuebles radicados en su jurisdicción”*. (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, señalado lo anterior, y en respuesta al argumento de la parte recurrente en relación con el asiento de venta condicional que pesa sobre el mismo, del cual es beneficiario, es preciso establecer que, del análisis combinado de las disposiciones legales antes transcritas, se colige que, la figura de la venta condicional constituye un mecanismo que permite al vendedor conservar el derecho de propiedad hasta el cumplimiento de las condiciones pactadas en el acto, estableciendo al efecto un registro especial de ventas condicionales, publicitado por los registradores de títulos en el ejercicio de su función calificadora, con el objetivo de otorgar seguridad jurídica, transparencia y oponibilidad frente a terceros en este tipo de operaciones inmobiliarias.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto cabe resaltar que, la inscripción de venta condicional no constituye la transferencia definitiva del inmueble en favor del comprador, sino que la misma busca garantizar el negocio jurídico pactado, mediante la publicidad de la referida inscripción, asentando en ella los datos esenciales que permitan identificar el objeto y naturaleza de la misma.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, tras la revisión del tracto sucesivo del referido inmueble, se verifica que, en fecha 12 de febrero del año 2026, mediante el expediente núm. 3642605322, fue depositada la Sentencia civil núm. 366-2025-SS-SEN-00647, de fecha 11 de noviembre del año 2025, emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, en virtud de la cual se solicitó al Registro de Títulos la inscripción de los asientos contentivos de Denuncia de Embargo Inmobiliario y Embargo Inmobiliario, teniendo su origen en virtud de del acto de alguacil núm. 110/2026, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Darly Manuel Fenis García, alguacil de estrados del Segundo Juzgado de Instrucción de Santiago, en relación al inmueble de referencia, propiedad del señor **Carlos Domingo Tavárez Fernández**, asentado en el libro núm. 2245, folio núm. 103.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme se desprende del oficio de rechazo objeto de la presente acción recursiva, el órgano registral basó su calificación negativa en el sentido de que la inscripción del embargo se sustenta en un crédito judicial en contra del vendedor o propietario del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el artículo 10 de la Ley núm. 596, sobre venta condicional, ha dispuesto que: *“Todo acto de venta, traspaso, cesión, hipoteca, y en general, todo acto de disposición, sobre inmuebles objeto de la venta condicional, será nulo. En consecuencia, los contratos de ventas condicionales registrados de conformidad con esa ley, son oponibles a terceros, pudiendo el vendedor o el comprador, según los casos reivindicar los inmuebles en manos de éstos. Los embargos o secuestros hechos por deudas de comprador son nulos respecto al vendedor o de cualquier otro interesado.”*

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, tal como ha señalado el Registro de Títulos, la Ley núm. 596, protege específicamente el inmueble frente a los embargos trabados por los acreedores del comprador, quien aún no ostenta la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien. No obstante, dicha normativa no extiende esa

protección frente a las acciones ejercidas por los acreedores del vendedor, quien continúa siendo el titular registral y, por ende, el propietario del inmueble hasta tanto se produzca la correspondiente transferencia de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y relacionado al argumento de la parte interesada, vinculado con el bloqueo registral que genera la venta condicional, a los fines de determinar si procede o no la inscripción de una carga sobre un inmueble afectado por un bloqueo registral, es conveniente esbozar la figura de bloqueo registral definida por el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), en su artículo 115, como: *“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 artículo 98, de la Ley núm. 108-05, del 23 de marzo del año 2005, establece que: *“Bloqueo registral. La venta condicional de inmuebles se inscribe en el registro complementario del Certificado de Título, esta inscripción genera un bloqueo registral e impide la inscripción de actos de disposición”*.

CONSIDERANDO: Que, de una interpretación conjunta de los artículos 98 de la Ley 108-05 y 115 del Reglamento General de Registro de Títulos y el artículo 10 de la Ley núm. 596, se advierte que el bloqueo registral derivado de la venta condicional se circunscribe a los actos de disposición sin comprender las medidas de ejecución forzosas ejercidas por acreedores del titular registral.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se infiere que, el embargo inmobiliario constituye un procedimiento de ejecución forzosa destinado a hacer efectivo el cobro de una acreencia mediante la venta judicial de un inmueble. El cual no constituye un acto de disposición voluntaria del titular registral, sino una medida de ejecución forzosa promovida por un acreedor en virtud de un título ejecutorio.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, partiendo de lo anterior, ha quedado evidenciado que, la inscripción del Embargo Inmobiliario, teniendo su origen en el acto de alguacil núm.110/2026, no implica el traspaso, cesión o hipoteca, del bien que se encuentra inscrito con la anotación de venta condicional, toda vez que tiene como sustento un título ejecutorio (Sentencia Judicial núm. 366-2025-SEN-00647), el cual da lugar a un derecho de garantía de naturaleza forzosa, no así un acto de disposición voluntaria del vendedor. (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada 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, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos

(Resolución Núm. 788-2022); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Resolución núm. 787-2022).

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 presente recurso jerárquico, interpuesto por **Juan Amable Guzmán Castro**, en contra del oficio núm. O.R.297237, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642619891, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

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

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