



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00001**

FECHA  
**02-01-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-2524**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 160 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 cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Juan Bautista de Lemos de los Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0946775-3, domiciliado y residente en la avenida Sarasota No. 36, Plaza Kury, local 205, Bella Vista, de esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Melvyn M. Domínguez Reyes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1766957-2, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados **Domínguez Pujals Estudio Legal**, sita en la avenida Roberto Pastoriza 420, Torre Da Vinci, local 7B, Piantini, de esta ciudad.

En contra del oficio No. ORH-00000100823, de fecha uno (01) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023580451.

VISTO: El expediente registral No. 0322023541324, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:19:21 p.m., contentivo de Cancelación de Embargo Inmobiliario e Inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, en virtud de las siguientes documentaciones: a) sentencia No. 035-2023-SSen-00977, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; b) acto No. 941-2023, de fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; c) acto No. 1035-2023, de fecha

diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; d) acto No. 1036-2023, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; en relación al inmueble descrito como: *“Unidad Funcional No. 5, identificada como 400401387230: 5, del condominio Torre Delvisa VIII, con una extensión superficial de 244.72 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100091382”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000099562, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023580451, inscrito en fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:59:17 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000099562, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 0322023575946, inscrito en fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:13:01 a.m., contentivo de Cancelación de Embargo Inmobiliario e Inscripción de Embargo Inmobiliario, actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: Acto de alguacil No. 686/2023, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Yerdy Miguel Rubio Medina, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Gina Barreau y Georges Gerald**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa; y a la **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos (APAP)**, en su calidad de demandante incidental en el proceso mediante el cual se pretende la cancelación de los asientos de embargos inscritos y acreedor inscrito a su vez.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 5, identificada como 400401387230: 5, del condominio Torre Delvisa VIII, con una extensión superficial de 244.72 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100091382”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000100823, de fecha uno (01) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023580451, contentivo de la solicitud de reconsideración de la

rogación original de Cancelación de Embargo Inmobiliario e Inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, en virtud de las siguientes documentaciones: a) sentencia No. 035-2023-SSEN-00977, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; b) acto No. 941-2023, de fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; c) acto No. 1035-2023, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; d) acto No. 1036-2023, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; en relación al inmueble descrito como: “*Unidad Funcional No. 5, identificada como 400401387230: 5, del condominio Torre Delvisa VIII, con una extensión superficial de 244.72 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100091382*”, propiedad de los señores **Georges Gerald y Gina Barreau**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022); pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)<sup>1</sup>. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

---

<sup>1</sup> Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 uno (01) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Gina Barreau** y **Georges Gerald**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa; y a la **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos (APAP)**, en su calidad de demandante incidental en el proceso mediante el cual se pretende la cancelación de los asientos de embargos inscritos y acreedor inscrito a su vez, a través del citado acto de alguacil No. 686/2023, 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 No. 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la Cancelación de Embargo Inmobiliario e Inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, con relación al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de

---

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000099562, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio No. ORH-00000100823, de fecha uno (01) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, se solicitó la cancelación de embargo e inscripción de uno nuevo conforme se detalla en el asunto de la instancia, sin embargo, el Registro de Títulos procedió a rechazar las solicitudes, en virtud de que la sentencia que se utilizó como base para la cancelación no se refiere a los actos que se encuentran inscritos en el registro complementario del inmueble en cuestión; **ii)** Que, sin embargo, en fecha 09 de noviembre del año 2023, el acreedor inscrito **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos (APAP)**, procedió con el depósito de la misma solicitud de cancelación del mismo embargo y en virtud de la misma sentencia, procediendo el Registro con la cancelación del referido embargo; **iii)** Que, en adición, con el presente recurso jerárquico se ataca el análisis realizado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, al declarar inadmisibles el recurso de reconsideración por el hecho de que la notificación no fue realizada a la **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos (APAP)**, no por su condición de acreedor inscrito, sino por haber sido la parte demandante en la sentencia que se usaba de base para la cancelación del embargo inmobiliario; **iv)** Que, en razón de lo antes expuesto, sea acogida la rogación original y se proceda con la cancelación del embargo inmobiliario y la inscripción de un nuevo embargo.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original en razón de que, *“Se rechaza el presente expediente, toda vez que la sentencia No. 035-2023-SSEN-00977, de fecha 18 de octubre de 2023, emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, ordena la cancelación de un procedimiento de embargo inscrito mediante el acto No. 238/2023, de fecha 20 de junio del año 2023, sin embargo, los asientos de embargo inmobiliario y denuncia de embargo inmobiliario que figuran inscritos sobre el inmueble tienen su origen en los actos Nos. 265-2023 y 263-2023, de fechas 15 de marzo y 30 de junio de 2023, respectivamente, a favor del señor Juan Bautista Lemos de los Santos, lo que nos imposibilita cumplir con el principio de especialidad con relación al sujeto. Quedando canceladas la fecha y hora dadas a la inscripción del expediente”*.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, es preciso destacar que mediante el expediente que nos ocupa se solicita la inscripción de un embargo inmobiliario ordinario en favor del señor **Juan Bautista de Lemos de los Santos** y la cancelación de los siguientes asientos registrales que constaban inscritos sobre el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 5, identificada como 400401387230: 5, del condominio Torre Delvisa VIII, con una extensión superficial de 244.72 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100091382”*, a saber:

- 1) 011112574. *Mandamiento de Pago, en favor de Juan Bautista de Lemos de los Santos, dominicano, mayor de edad, casado, cedula de identidad y electoral No. 001-0946775-3. Teniendo su origen en embargo inmobiliario ordinario, según consta en el documento de fecha 15 de marzo del año 2023, acto de alguacil No. 265-2023, instrumentado por Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, inscrito en el libro diario en fecha 06 de julio del año 2023, a las 11:36:39 a.m. Inscrito en el Registro Complementario libro No. 2414, folio 215, en fecha 06 de julio del año 2023, a las 11:36:39 a.m.*
- 2) 011112575. *Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario, en favor de Juan Bautista de Lemos de los Santos, dominicano, mayor de edad, casado, cedula de identidad y electoral No. 001-0946775-3. Teniendo su origen en embargo inmobiliario ordinario, según consta en el documento de fecha 15 de marzo del año 2023, acto de alguacil No. 265-2023, instrumentado por Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, inscrito en el libro diario en fecha 06 de julio del año 2023, a las 11:36:39 a.m. Inscrito en el Registro Complementario libro No. 2414, folio 215, en fecha 06 de julio del año 2023, a las 11:36:39 a.m.*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, como ya hemos indicado, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, procedió a rechazar la solicitud de Cancelación de Embargo Inmobiliario e Inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, bajo el fundamento de que la sentencia No. 035-2023-SSSEN-00977, que sirve de base para la cancelación de los asientos registrales antes descritos, no cumplía con el principio de especialidad, toda vez que en el segundo ordinal del dispositivo de la referida sentencia se declaraba nulo el acto No. 238/2023, de fecha 20 de junio del año 2023, sin embargo, dicho acto no constaba inscrito como documento base de los asientos registrales que se pretendían cancelar.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de los asientos registrales correspondientes, esta Dirección Nacional se ha percatado de que los mismos fueron inscritos en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), bajo el expediente registral No. 0322023344510, comprobándose que si bien el acto No. 238/2023, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), no se hizo constar como documento base para la inscripción de los asientos registrales contentivos de Mandamiento de Pago y Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario, lo cierto es que el referido acto sustentaba el proceso verbal de embargo inmobiliario, formando parte de la documentación que sirvió de base para la inscripción del embargo inmobiliario sobre el inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar que, el/la director(a) nacional de Registro de Títulos al conocer el recurso jerárquico debe verificar, examinar y valorar los documentos que sustentan la actuación registral para validar que cumplen con los requisitos de forma y fondo, extendiéndose a examinar la capacidad de los otorgantes, calidad e interés legítimo de las partes involucradas y comprobar el cumplimiento de los principios registrales y la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional, es de criterio de que la parte recurrente cumplió con todos los requisitos exigidos para la cancelación del embargo inmobiliario

y denuncia del proceso verbal de embargo inmobiliario y la inscripción de un embargo inmobiliario ordinario en favor del señor **Juan Bautista de Lemos de los Santos**, toda vez que se evidencia que la causa de uno de los asientos registrales que se procura cancelar, presenta un error en su contenido al no consignarse los datos correctos que dieron origen al embargo inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, continuando con la calificación registral, se verificaron los libros del Registro de Títulos y luego de realizar investigaciones sobre los asientos registrales del inmueble que nos ocupa y libro diario del Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional ha verificado que, en fecha nueve (09) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), a las 09:01 a.m. se inscribió una actuación incompatible con la actuación que se recurre, bajo el expediente registral No. 0322023575946, consistente en la solicitud de un embargo inmobiliario en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos**, conjuntamente con la cancelación de los mismos asientos registrales que se requieren radiar con el expediente registral objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, el expediente registral número 0322023575946, obtuvo como resultado una calificación positiva por parte del Registro de Títulos del Distrito Nacional, sin que se hubiesen agotado los plazos para ejercer los recursos administrativos con relación al expediente registral objeto del presente recurso jerárquico y, a pesar de haberse inscrito la acción de reconsideración el día diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) contra el oficio de rechazo del expediente objeto de este recurso número 0322023541324, contentivo de cancelación de embargo inmobiliario y denuncia del proceso verbal de embargo inmobiliario e inscripción de embargo inmobiliario ordinario en favor del señor **Juan Bautista de Lemos de los Santos**.

CONSIDERANDO: Que, la situación expuesta implica que este órgano registral deba referirse a la prioridad del expediente núm. 0322023541324, frente a otras actuaciones registrales que fueren inscritas posterior.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, cabe destacar que, el artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que: *“La prioridad para inscripciones o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo expuesto, la actuación registral recurrida ingresó al Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 3:19:21 p.m., con el número de expediente 0322023541324, que obtuvo como resultado el oficio de rechazo ORH-00000099562 de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023). En ese tenor, entre los efectos que se genera con la calificación definitiva negativa del registrador de títulos destaca, la cancelación de la inscripción en el libro diario una vez transcurra el plazo para recurrir.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo planteado, el plazo para ejercer el recurso administrativo contra el citado oficio de rechazo, conforme la normativa aplicable, vencía a los quince días de haberse considerado publicitado este acto administrativo. En efecto, comprobándose que la parte interesada depositó la solicitud de reconsideración el día diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:59:17 p.m., es decir, dentro del plazo correspondiente, la fecha de inscripción del expediente inicial se mantiene

en el libro diario hasta tanto sean resueltos los recursos administrativos que dispone la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos de aplicación.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, con relación al principio de prioridad, existe lo que se conoce como “*cierre registral*” o “*prioridad excluyente*”, supuesto por el cual cualquier actuación que haya sido inscrita con posterioridad a una primera actuación y que ambas sean consideradas incompatibles o contradictorias, la segunda deberá ser rechazada o suspendida hasta tanto quede resuelta definitivamente la primera<sup>3</sup>, tal y como debió haber ocurrido en el caso que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, frente a esta manifestación del principio de prioridad (cierre registral o prioridad excluyente) se consideran actuaciones incompatibles o contradictorias, las siguientes: i) las actuaciones registrales que no puedan ser inscritas en el folio real del inmueble en atención de que, su ejecución implicaría la inscripción o cancelación de un derecho real, carga o gravamen que imposibilita el ejercicio de otro derecho real, carga o gravamen inscrito con anterioridad y vigente en el libro diario, relativo al mismo inmueble registrado; ii) aquellas que, procuren el registro sobre el mismo inmueble registrado de un derecho real, carga, gravamen o anotación, cuyo documento base que sirve de causa es el mismo que sustenta una actuación registral inscrita en el libro diario con anterioridad y que mantiene vigente su fecha de inscripción.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien la solicitud de reconsideración con relación al expediente registral objeto de la presente acción recursiva, fue inscrita con posterioridad a la inscripción del expediente registral No. 0322023575946, lo cierto es que la prioridad que surge de la inscripción del expediente original involucrado en el presente recurso se mantiene en el libro diario hasta tanto quede resuelto de manera definitiva, quedando evidenciado que el mismo posee prioridad sobre cualquier otra actuación incompatible que haya sido presentada posteriormente al Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, en fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) fue ejecutado y asentado en el Registro Complementario del inmueble que nos ocupa, la cancelación de los asientos registrales de Mandamiento de Pago y Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario, a favor de **Juan Bautista de Lemos de los Santos** e inscrito el Embargo Inmobiliario abreviado en virtud de la ley 189-11 a favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, evidenciándose que no se efectuó adecuadamente el cumplimiento de los principios registrales de inscripción y prioridad.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior, se colige que toda actuación incompatible inscrita después al expediente original objeto de esta acción recursiva y que haya sido calificada positivamente por el Registro de Títulos, deberá revocarse por la manifestación de la prioridad excluyente.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las*

---

<sup>3</sup> La Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, comentada por Registradores de Títulos

*autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos” (Subrayado es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de Cancelación de Embargo Inmobiliario e Inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiunos (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación de los principios de **legalidad de la documentación, inscripción y prioridad**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos 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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 3, numeral 6 y 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

#### **RESUELVE:**

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Juan Bautista de Lemos de los Santos**, en contra del oficio No. ORH-00000100823, de fecha uno (01) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023580451; y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional:

- 1) Revocar la calificación positiva de las actuaciones incompatibles o contradictorias inscritas después al expediente original objeto de esta acción recursiva; por ello, cancelar los asientos registrales asentados en el Registro Complementario del inmueble contradictorios con la actuación registral contenida en este recurso jerárquico.

- 2) Realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:19:21 p.m., contenido de Cancelación de Embargo Inmobiliario e Inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, en virtud de las siguientes documentaciones: a) sentencia No. 035-2023-SS-00977, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; b) acto No. 1035-2023, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; c) acto No. 1036-2023, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, y en consecuencia, ordena practicar en el registro complementario del inmueble descrito como: *“Unidad Funcional No. 5, identificada como 400401387230: 5, del condominio Torre Delvisa VIII, con una extensión superficial de 244.72 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100091382”*, los siguientes asientos registrales:
- i. **Cancelación de Mandamiento de Pago**, en favor de **Juan Bautista de Lemos de los Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0946775-3, en virtud de la sentencia No. 035-2023-SS-00977, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;
  - ii. **Cancelación de Denuncia del Proceso Verbal de Embargo**, en favor de **Juan Bautista de Lemos de los Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0946775-3, en virtud de la sentencia No. 035-2023-SS-00977, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;
  - iii. **Embargo Inmobiliario**, por un monto de US\$89,621.00, en favor de **Juan Bautista de Lemos de los Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0946775-3, en virtud del acto No. 1035-2023, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo.
  - iv. **Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario**, en favor de **Juan Bautista de Lemos de los Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0946775-3, en virtud del acto No. 1036-2023, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario del

Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo.

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

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

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/dacr