



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00122**

FECHA  
**30-08-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1774**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Wilson Campos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 094-0018000-7; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. José Rafael Ariza**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0794943-0 y a la **Lcda. Inés Abud Collado**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1509332-0, con domicilio en la calle Manuel de Jesús Troncoso núm. 3, edificio Jean Luis, Apartamento 1-A del ensanche Piantini, Distrito Nacional. Teléfono: 809-616-0931.

En contra del oficio Núm. ORH-00000112474, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024318297.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024254825, inscrito en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:06:34 a.m., contentivo de la solicitud de inscripción de Decomiso, el cual diera origen al asiento registral **Núm. 130034508**. DERECHO DE PROPIEDAD, a favor de ESTADO DOMINICANO. El derecho fue adquirido a Wilson Antonio Campos, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 094-0018000-7. El derecho tiene su origen DECOMISO, según consta en el documento de fecha 15 noviembre 2021, SENTENCIA No. 941-2021-SSEN-00283, emitida por CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE LA CÁMARA PENAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL, recurrida mediante Recurso de Apelación mediante Sentencia Penal No. 502-01-2022-SSEN-00144 de fecha 02-12-2022, emitida por la CAMARA PENAL DE LA CORTE DE APELACIÓN DEL DISTRITO NACIONAL y casada mediante la Sentencia No. SCJ-S-23-1153 DE FECHA 31-10-2023 emitida por la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. Asentado el 06 junio 2024.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024318297, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:58:06 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de

Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado asiento registral, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 493/2024, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ondi-ahman Polanco Jérez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la **Oficina de Custodia y Administración de Bienes Incautados y Decomisados (OCABID), Procuradora General de la República, Dra. Miriam Germán, Abogado del Estado del Departamento Central, Dr. Gedeón Platón Bautista**, en calidad de representantes del Estado Dominicano.

VISTO: El escrito de defensa, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por la **Procuraduría General de la República Dominicana**, debidamente representada por la **Lcda. Damia Veloz Hernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-01663849.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. **B-3**, del Condominio Residencial Paola Cheryl, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. **5-A**, Manzana Núm. **2544**, del Distrito Catastral Núm. **01**, con una extensión superficial de **170.00** metros cuadrados, en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. **0100002171**”*.

VISTO: 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 Núm. ORH-00000112474, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024318297; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de Decomiso, en virtud de la Sentencia Núm. 941-2021-SSSEN-00283, emitida por el Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. **B-3**, del Condominio Residencial Paola Cheryl, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. **5-A**, Manzana Núm. **2544**, del Distrito Catastral Núm. **01**, con una extensión superficial de **170.00** metros cuadrados, en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. **0100002171**”*, propiedad del **Estado Dominicano**.

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 dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

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

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

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el **Estado Dominicano**, en calidad de titular registral; ii) **Wilson Campos**, en calidad de recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a la **Oficina de Custodia y Administración de Bienes Incautados y Decomisados (OCABID), Procuradora General de la República, Dra. Miriam Germán, Abogado del Estado del Departamento Central, Dr. Gedeón Platón Bautista**, en calidad de representantes del Estado Dominicano (titular registral), a través del citado acto de alguacil Núm. 493/2024 de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024); quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que si bien la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), lo cierto es que el referido acto fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos fuera del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara inadmisibles el conocimiento del mismo; valiéndose de la decisión, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta Resolución.

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de forma positiva el expediente registral núm. 0322024254825 contentivo de Decomiso, resultando el asiento registral **Núm. 130034508. DERECHO DE PROPIEDAD**, a favor de ESTADO DOMINICANO. El derecho fue adquirido a Wilson Antonio Campos, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 094-0018000-7. El derecho tiene su origen DECOMISO, según consta en el documento de fecha 15 noviembre 2021, SENTENCIA, No. 941-2021-SS-00283, emitida por CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE LA CAMARA PENAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL, recurrida mediante Recurso de Apelación mediante Sentencia Penal No. 502-01-2022-SS-00144 de fecha 02-12-2022, emitida por la CAMARA PENAL DE LA CORTE DE APELACIÓN DEL DISTRITO NACIONAL y casada mediante la Sentencia No. SCJ-S-23-1153 DE FECHA 31-10-2023 emitida por la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. Asentado el 06 junio 2024; **b)** Que, la parte recurrente no estando de acuerdo con la calificación positiva antes descrita, interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido asiento registral, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio Núm. ORH-00000112474, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024) y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica,

en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Wilson Antonio Campos** es el legítimo propietario del inmueble objeto de la presente acción recursiva y desde su adquisición ha tenido la posesión, uso y disposición del mismo; **ii)** que, además, el referido señor adquirió el inmueble objeto, de buena fe, a título oneroso y libre de cargas y gravámenes; **iii)** que, ni la señora **Jacqueline Elizabeth Pou Leonardo**, antigua titular, ni el señor **Wilson Antonio Campos**, titular registral, fueron partes en el proceso penal que dio origen a los siguientes documentos: a) Sentencia No. 941-2021-SS-00283 de fecha 15 de noviembre del 2021, emitida por Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, b) Sentencia Penal No. 502-01-2022-SS-00144 de fecha 02 de diciembre del 2022, emitida por la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; c) la Sentencia No. SCJ-S-23-1153 DE FECHA 31 de octubre del 2023 emitida por la Suprema Corte de Justicia; **iv)** que, los documentos antes citados sirvieron de base para la ejecución el expediente registral núm. 0322024254825, del cual se origina el Derecho de Propiedad del **Estado Dominicano**; **v)** que, con relación al proceso penal antes descrito, no figura inscrita sobre el inmueble alguna anotación preventiva en favor del **Estado Dominicano**, ni existe en el inmueble letrado alguno que evidencie la incautación realizada por el Ministerio Público; **vi)** que, la Sentencia Núm. 941-2021-SS-00283 antes citada, en su página 23, el Ministerio Público pide el decomiso del inmueble identificado como: “*el apartamento 3B, ubicado en la Torre Paola Cheril, el cual está ubicado en la Calle Rafael Augusto Sánchez, esquina R. Bonetti, del Sector Evaristo Morales*”, y en la página 200 refiere haberse realizado un allanamiento (no incautación ni secuestro), en fecha 17 de marzo del año 2011; **vii)** que, con la lectura de la Sentencia antes señalada se evidencia que no fue cuestionada la propiedad del señor **Wilson Antonio Campos** dentro inmueble objeto de este proceso ni el mismo fue identificado como uno de los inmuebles objeto de decomiso, sin embargo, al momento de inscripción de las referidas Sentencias penales fue transferido el Derecho de Propiedad a favor del Estado Dominicano, en violación al principio de especialidad y todas las disposiciones legales que rigen la materia; **viii)** que, dado el carácter inejecutable de la mencionada sentencia penal, el Registrador de Títulos debió rechazar la solicitud; **ix)** que, por todo lo antes expuesto, solicitamos que sea revocada en todas sus partes la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y en consecuencia, sea restituido el Derecho de Propiedad del señor **Wilson Antonio Campos**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a acoger la rogación original, teniendo como resultado el asiento registral Núm. 130034508 contentivo de DERECHO DE PROPIEDAD, a favor de **ESTADO DOMINICANO**. El derecho fue adquirido a **Wilson Antonio Campos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 094-0018000-7. El derecho tiene su origen DECOMISO, según consta en el documento de fecha 15 noviembre 2021, SENTENCIA, No. 941-2021-SS-00283, emitida por CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO DE LA CAMARA PENAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL, recurrida mediante Recurso de Apelación mediante Sentencia Penal No. 502-01-2022-SS-00144 de fecha 02-12-2022, emitida por la CAMARA PENAL DE LA CORTE DE APELACIÓN DEL DISTRITO NACIONAL y casada mediante la Sentencia No. SCJ-S-23-1153 DE FECHA 31-10-2023 emitida por la SUPREMA CORTE DE JUSTICIA. Asentado el 06 junio 2024.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que compone el presente expediente, es importante resaltar que, la parte recurrente entre sus argumentaciones indica que el señor **Wilson Antonio Campos** es un “*tercer adquirente de buena fe, a título oneroso*”, sin embargo, la acreditación de la figura del tercero registral o tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, sustentado en el principio de fe pública registral, es competencia de los tribunales de la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que, respecto a lo planteado, la doctrina ha establecido que: “*esta presunción de buena fe solo puede ser controvertida ante los tribunales. Los Registros de Títulos no están facultados para refutarla o ratificar su validez, aun se aprecien causas que puedan ser indicios de lo contrario*”<sup>2</sup> (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en adición a lo antes expuesto, es oportuno señalar que, el Tribunal Constitucional de la República Dominicana ha establecido en reiteradas ocasiones que, todo aquel que adquiriera un derecho de propiedad en virtud de la información publicitada en el Registro de Títulos, en principio, deviene a ser un tercer adquirente de buena fe y a título oneroso, el cual, ajeno a toda maniobra fraudulenta ha confiado en lo asentado en el registro y ha adquirido su derecho del anterior propietario que figura en los libros y lo ha inscrito, titularidad que sobreviene inatacable por los vicios ajenos que puedan afectar al mismo<sup>3</sup>.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que ante los argumentos planteados por la parte recurrente respecto al tercero registral y/o tercer adquirente de buena fe, no es posible revocar el asiento registral contenido de Derecho de Propiedad inscrito a favor del **Estado Dominicano**, en virtud de que la presente casuística debe ser controvertida en sede jurisdiccional, a los fines de que sean aplicadas las reglas de la tutela judicial efectiva y debido proceso, por tratarse de cuestiones que escapan de la función calificadora otorgada a los Registradores de Títulos. Esto en atención, de que los elementos que le otorga a la persona la condición de “tercero registral”, como la buena fe, deben ser valorados por los tribunales correspondientes

CONSIDERANDO: Que en otro orden y en respuesta de los argumentos esbozados por la parte recurrente, es imperativo establecer que, el órgano registral previo a concretar el ejercicio de la función calificadora en un acto administrativo está obligado a valorar adecuadamente los principios registrales y la norma vigente al caso en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, cabe resaltar que sobre la documentación aportada al Registro de Títulos para la valoración del decomiso a favor del Estado dominicano, cuya figura es una que tomó en consideración el Registro de Títulos del Distrito Nacional para calificar de manera positiva el expediente registral núm. 0322024254825, se encuentran entre otras, la instancia de fecha 20 de mayo del año 2024, suscrita por la autoridad competente, la Lcda. Damia Veloz Hernández, directora de la Unidad de Custodia y Administración de Bienes Incautados de la Procuraduría General de La República Dominicana, en la cual se verifica y se corrobora el inmueble objeto de decomiso identificado como: “*Apartamento Núm. B-3, del Condominio Residencial Paola Cheryl, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. 5-A, Manzana Núm. 2544, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 170.00 metros cuadrados, en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100002171*”, dando así cumplimiento a lo establecido en el principio de especialidad respecto del objeto a registrar.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es oportuno destacar que, el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, en el ejercicio de la función calificadora conferida por la normativa vigente que rige la materia, acogió la solicitud de decomiso inscrita bajo el expediente registral antes citado dada las informaciones del objeto registral que fueron otorgadas por la autoridad competente que realiza el trámite, en vía de consecuencia, procede a registrar el Derecho de Propiedad sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva a favor del Estado Dominicano. Comprobándose, en efecto, que las motivaciones que dieron lugar al resultado de la calificación registral de la actuación sometida a su escrutinio fueron debidamente fundamentadas de conformidad con la normativa aplicable.

---

<sup>2</sup> La Ley 108-05 de Registro Inmobiliario comentada por Registradores de Títulos.

<sup>3</sup> Tribunal Constitucional de la República Dominicana, Sentencias TC/0093/15, TC/0526/19, TC/0531/19, entre otras.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes la presente acción recursiva, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada 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 visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 28, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

### **RESUELVE:**

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

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Wilson Antonio Campos**, en contra del oficio Núm. ORH-00000112474, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024318297; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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

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

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