



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2024-00125**

FECHA

**22-08-2024**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2024-1895**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días 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 treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **D & J, S.R.L.**, con el registro mercantil Núm. 92170SD y portadora del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-30-94264-1, con domicilio social y asiento principal en la avenida 27 de febrero Núm. 363, Evaristo Morales, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; debidamente representada por el señor **Luis Ernesto Sánchez Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0102003-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Miguel Ángel Brito Taveras**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 054-0062738-5, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt Núm. 325, Plaza Madelta II, Núm. 408, del sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. O.R.223605, de fecha diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral Núm. 3212403993.

VISTO: El expediente registral Núm. 3212303000, inscrito en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:32:51 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la ley Núm. 6186, en virtud del acto de alguacil Núm. 395/2023, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, instrumentado por el ministerial Francisco Arias Pozo, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, en relación a los inmuebles identificados como: 1) "*Solar Núm.*

*2-POS-2, Manzana Núm. 8, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 3,340.99 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan; identificado con la matrícula Núm. 2000004624”; 2) “Parcela Núm. 203848968635, con una extensión superficial de 2,097.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan; identificada con la matrícula Núm. 2000013640”; 3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 3,144.32 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 620, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan; identificada con la matrícula Núm. 2000005134”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, mediante oficio Núm. O.R.217473, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).*

VISTO: El expediente registral Núm. 3212403993, inscrito en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:20:05 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, en contra del citado oficio Núm. O.R.217473, 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. 435/2024, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ángel Lima Guzmán, alguacil ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Juan de Dios Encarnación Santiago**, en calidad de deudor y titular registral de los inmuebles que nos ocupan.

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.223605, de fecha diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral Núm. 3212403993; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la ley Núm. 6186, en virtud del acto de alguacil Núm. 395/2023, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, instrumentado por el ministerial Francisco Arias Pozo, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, en relación a los inmuebles identificados como: 1) *“Solar Núm. 2-POS-2, Manzana Núm. 8, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 3,340.99 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan; identificado con la matrícula Núm. 2000004624”; 2) “Parcela Núm. 203848968635, con una extensión superficial de 2,097.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan; identificada con la matrícula Núm. 2000013640”; 3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 3,144.32 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 620, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicada en el municipio de Las Matas*

de Farfán, provincia de San Juan; identificada con la matrícula Núm. 2000005134”, propiedad del señor **Juan de Dios Encarnación Santiago**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: “*Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”.*

CONSIDERANDO: Que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado en fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por haber transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión; sin embargo, se puede verificar que la parte recurrente interpuso el presente recurso en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles a partir de la publicidad del acto administrativo, establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, toda vez que el mismo venció el día veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024)<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; 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 de San Juan de la Maguana a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

**POR TALES MOTIVOS**, y vistos los artículos 74, 75 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 166, 171, 172, 173, 174 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*),

#### **RESUELVE:**

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

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana a cancelar el asiento registral contenido 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/dacr