

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00003

FECHA
08-01-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2719

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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 veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la razón social **Gabriel Antonio Guzmán Guzmán**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0006260-3, domiciliado y residente en la calle Antonio García Vásquez, Núm. 35, La Estela, de la ciudad de Moca, provincia Espaillat, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. Máximo Manuel Bergés Chez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1786296-1, con estudio profesional abierto en la firma Bergés Dreyfous- Abogados, sito en la calle Francisco Soñé, Núm. 7, Bella Vista, Distrito Nacional, correo electrónico: info@berges.com.do.

En contra del Oficio Núm. O.R.242123, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642436429.

VISTO: El expediente registral Núm. 3642431472, inscrito en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:53:05 p. m., contentivo de solicitud de Revisión por causa de error material, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en virtud formulario de corrección de error material, con relación a los inmuebles identificados como: “**1. Parcela Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 429.87 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037656; 2. Parcela Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial**

de **228.00 metros cuadrados**, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. **0200037678**"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. O.R.237448, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 3642436429, inscrito el ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:28:07 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en virtud de la instancia de fecha 08 de octubre del año 2024, suscrita por el Lic. Máximo Manuel Bergés Chez, en contra del citado oficio Núm. O.R.242123, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No.1372/2024, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Edilio Antonio Vásquez Beato, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual el señor **Gabriel Antonio Guzmán Guzmán**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la **Inmobiliaria Garbel, S.R.L.**, en calidad del titular registral de los inmuebles en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: "**1. Parcela Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 429.87 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037656; 2. Parcela Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 228.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037678**".

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.242123, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642436429, emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de solicitud de Revisión por causa de error material, con relación a los inmuebles identificados como: "**1. Parcela Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 429.87 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037656; 2. Parcela Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 228.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037678**"; propiedad de **Inmobiliaria Garbel, S.A.**

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 veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiocho (28) del mes de noviembre 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 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Inmobiliaria Garbel, S.A.**, en calidad de titular registral; ii) **Gabriel Antonio Guzmán Guzmán**, en calidad de acreedor del inmueble en cuestión y parte recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Inmobiliaria Garbel, S.R.L.**, titular registral de los inmuebles en cuestión, mediante el acto de alguacil No. 1372/2024, de fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Edilio Antonio Vásquez Beato, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta Dirección Nacional, en fecha dos (02) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha 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, 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 de Santiago de los Caballeros, procuraba la ejecución de Revisión por causa de error material, bajo el expediente registral Núm. 3642431472, inscrito en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:53:05 p. m., en relación a los inmuebles identificados como: **“1. Parcela Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 429.87**

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

metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037656; 2. Parcela Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 228.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037678”; b) que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a través del oficio Núm. O.R.237448, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024); c) Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por extemporáneo y, e) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar 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, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que: a) El oficio Núm. O.R.237448, es de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), b) La parte interesada tomó conocimiento de este en fecha dieciséis (16) de septiembre del dos mil veinticuatro (2024), c) La parte interesada interpuso la solicitud de reconsideración en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, las partes interpusieron la acción en reconsideración en tiempo hábil según la legislación aplicable.

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, mediante el expediente Núm. 3642343971, se solicitó la cancelación de un embargo, inscripción de proceso verbal de embargo y denuncia y expedición de certificaciones de estado jurídico; **ii)** que, en fecha 15 de agosto del año 2024, fueron emitidas certificaciones de estados jurídicos con las cuales pudieron verificarse la inscripción de las actuaciones de cancelación e inscripción de embargo y denuncia, emitiéndose por igual un oficio, en virtud del cual se informaba que el inmueble Solar Núm. 003-12715, Manzana Núm. 2462 del Distrito Catastral Núm. 01, Matrícula Núm. 0200037656, fue cancelado por duplicidad de matrícula, resultando la matrícula Núm. 0200181520, de igual forma el Solar Núm.003-12737, Manzana Núm. 2465, Distrito Catastral Núm. 01, Matrícula Núm. 0200037678, también fue cancelado por duplicidad de matrícula, resultando la matrícula Núm. 0200181521, y por ende, se procedió a inscribir las actuaciones solicitadas en la matrículas resultantes; **iii)** que, si bien las matrículas Nos. 0200037656 y 0200037678, fueron canceladas por duplicidad, las mismas fueron canceladas

únicamente para el Solar Núm. 003-12715, Manzana Núm. 2462 y el Solar Núm.003-12737, Manzana Núm. 2465, correspondiendo actualmente la matrícula Núm. 0200037656 al Solar Núm. 003-12714, mientras que la matrícula Núm. 0200037678, le sigue correspondiente actualmente al Solar Núm. 003-12736; **iv)** que, fue solicitada la corrección en vista de que no fueron emitidas las certificaciones de estado jurídico de los inmuebles Solar Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del DC 01 y Solar Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del DC 01; **v)** que, el Registro rechazó la solicitud de corrección estableciendo que no se inscribieron las actuaciones porque los inmuebles habían sido cancelados por duplicidad de matrícula y se inscribieron en las matrículas resultantes; **vi)** que, el hecho de eliminar la duplicidad de matrícula no significa que los inmuebles Solar Núm. 003-12714, y Solar Núm. 003-12736 hayan dejado de existir, ya que las nuevas matrículas fueron asignadas solamente a los inmuebles Solar Núm. 003-12715 y Solar Núm.003-12737; **vii)** que, no conforme con el rechazo fue interpuesto un recurso de reconsideración el cual fue declarado inadmisibles por ser extemporánea la solicitud ; **viii)** que, el recurso de reconsideración fue interpuesto en un plazo hábil, tomando en cuenta que había un día feriado dentro del cómputo; **ix)** que, por tales motivos se solicita que se acoja en cuanto a la forma y el fondo el recurso jerárquico y se admita la ejecución de cancelación de embargo inmobiliario, inscripción de embargo y denuncia, y emisión de certificación de estado jurídico.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros procedió a rechazar la rogación original de solicitud de corrección de certificación de estado jurídico en atención a, “(...)que sobre los inmuebles identificados como solar 003-12714, manzana 2462, distrito catastral 01, matrícula 0200037656, con una extensión superficial de 172.26 m2 y solar 003-12736, manzana 2465, distrito catastral 01, matrícula 0200037678, con una extensión superficial de 285.78 m2, ambos ubicados en el municipio y provincia Santiago, no se inscribió la actuación solicitada, toda vez que los mismos se encuentran cancelados por duplicidad de matrícula según consta en (Libro 1995, Folio 144, Hoja 144) y (Libro 1995, Folio 146, Hoja 146), de las cuales resultaron las matrículas 0200181520 y 0200181521 y sobre estas últimas se procedió a ejecutar la rogación solicitada, en tal sentido por eso no fueron emitidas las certificaciones de estado jurídico (...)”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, mediante el expediente núm. 3642343971, inscrito en fecha 21 de diciembre del año 2023, a las 10:35:56 a.m., la parte recurrente solicitó la cancelación de embargo en favor de **Cristina Margarita Arias Corominas**, inscripción de embargo y denuncia, en favor de **Gabriel Antonio Guzman Guzman**, y emisión de certificación de estado jurídico sobre 564 inmuebles, dentro de los cuales se encontraban el Solar Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01, Solar Núm. 003-12715, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01, Solar Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01 y Solar Núm. 003-12737, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01.

- b) Que, en fecha 15 de agosto del año 2024, fueron expedidas las certificaciones de estado jurídico rogadas, en las cuales se valida la ejecución de las actuaciones registrales precitadas y concomitantemente fue emitido un oficio de carácter informativo, mediante el cual el Registro de Títulos establece que pudo verificar que el *"inmueble identificado como Solar 003-12715, manzana 2462, distrito catastral 01, matrícula 0200037656, con una extensión superficial de 172.26 mtrs2, fue cancelado por duplicidad de matrícula según constan en (Libro 1995, Folio 144, Hoja 144), resultando la matrícula 0200181520; de igual forma el inmueble identificado como Solar 003-12737, manzana 2465, distrito catastral 01, matrícula 0200037678, con una extensión superficial de 285.78 mtrs2, también fue cancelado fue cancelado por duplicidad de matrícula según el (Libro 1995, Folio 146, Hoja 146), resultando la matrícula 0200181521"*, y *"en razón de lo anterior se procede hacer de su conocimiento que las matrículas 0200037656 y 0200037678, se encuentran canceladas por duplicidad según consta en (Libro 1995, Folio 144, Hoja 144) y (Libro 1995, Folio 146 y Hoja 146), de las cuales resultaron las matrículas 0200181520 y 0200181521 y sobre estas últimas se procedió solicitadas."*
- c) Que, efectivamente puede ser constatado en los registros complementarios de los inmuebles identificados como Solar Núm. 003-12715, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01, Matrícula Núm. 0200181520 y Solar Núm. 003-12737, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, Matrícula Núm. 0200181521, los asientos registrales de cancelación de embargo inmobiliario, cancelación de cesión de crédito, embargo inmobiliario ordinario y denuncia de embargo, y de igual forma fue validado que los referidos asientos no se encuentran en los registros de los inmuebles: Solar Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01 y Solar Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01.
- d) Que, fue posible confirmar que los inmuebles Solar Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01 y Solar Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, se encuentran vigentes e identificados con las matrículas Nos. 0200037656 y 0200037678, respectivamente y que dichas designaciones catastrales formaron parte de la rogación original del expediente registral núm. 3642343971.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la relación de hechos antes expuesta se ha verificado que el motivo de la solicitud de revisión por causa de error material, fue realizada bajo el fundamento de que no fueron ejecutadas en los inmuebles Solar Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01 y Solar Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, las actuaciones registrales pretendidas bajo el expediente Núm. 3642343971.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que no obstante hayan sido canceladas por duplicidad las matrículas Nos. 0200037656 y 0200037678, dichas numeraciones fueron canceladas para los

solamente para los inmuebles Solar Núm. 003-12715, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01 (actual matrícula Núm. 0200181520) y Solar Núm. 003-12737, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01 (actual Matrícula Núm. 0200181521), contrario a lo expuesto por el órgano registral que estableció que los inmuebles Solar Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01 y Solar Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, habían sido cancelados por dicha duplicidad, permaneciendo los mismos vigentes y con las matrículas Nos. 0200037656 y 0200037678.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los otros principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: *“con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”*; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, acorde a la aplicación de los principios de tracto sucesivo y legitimidad, se hace preciso recalcar que a pesar de la cancelación por duplicidad los inmuebles Solar Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01 y Solar Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, dichos inmuebles continuaron existiendo bajo las matrículas originales, generándose nuevas matrículas para los otros dos inmuebles, tal como se ha expresado anteriormente. Esto implica que los derechos de **Inmobiliaria Garbel, S.A.**, sobre las designaciones objetos del presente recurso, siguen estando vigentes, tal como se encontraban al momento de la inscripción de los actos registrales. En consecuencia, el Registro debió proceder con la inscripción correspondiente para los cuatro inmuebles envueltos en la duplicidad, dado que lo cancelado fue únicamente las matrículas, no los inmuebles en sí. Por lo tanto, no existió impedimento alguno para ejecutar la solicitud en los Solares mencionados.

CONSIDERANDO: Que, observando lo requerido por las partes interesadas en el expediente de la rogación original contentivo de cancelación de embargo, inscripción de embargo inmobiliario, denuncia de embargo y emisión de certificación de estado jurídico, el cual es objeto de la solicitud de revisión por causa de error material, fue posible constatar que en el mencionado oficio de fecha 15 de agosto del año 2024, no se hace referencia a las designaciones catastrales Solar 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01 y Solar Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01. Asimismo, y tal como ha sido señalado previamente, fue posible verificar que las referidas actuaciones registrales no fueron ejecutadas en dichos inmuebles, lo que evidencia que los mismos no fueron objeto de una calificación negativa por parte del órgano registral y que fue omitida la ejecución de estos asientos. En consecuencia, se ordenará de oficio la reconstrucción de los asientos registrales en las referidas designaciones catastrales, tal como se estipulará en el dispositivo, para enmendar esta inexactitud registral.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 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 autoridades*

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

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoge este Recurso Jerárquico y revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; según 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 Santiago de los Caballeros, 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*); 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, interpuesto por **Gabriel Antonio Guzmán Guzmán**, en contra del oficio Núm. O.R.242123, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642436429; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, realizar las siguientes actuaciones respecto a los inmuebles identificados como: *“1. Parcela Núm. 003-12714, Manzana Núm. 2462, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 429.87 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037656; 2. Parcela Núm. 003-12736, Manzana Núm. 2465, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 228.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con el Núm. 0200037678”* y, en consecuencia:

- a. Autorizar de oficio la reconstrucción de los siguientes asientos registrales:
 - i. **Cancelación de Embargo**, en favor de **José Rafael Mejía Vargas y Gertrudis Antonia Paulino Quezada**, por un monto de RD\$400,00.00. Teniendo su origen en virtud del acto bajo firma privada fecha 02 de junio del año 2023, legalizado por el Lic. Edelmiro Graciano Lora, notario público de los del número de Santiago, con matrícula Núm. 4802.

- ii. **Cancelación de Cesión de Crédito**, en favor de **Cristina Margarita Arias Corominas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral Núm. 031-0504354-5, por un monto de RD\$400,00.00. Teniendo su origen en virtud del acto bajo firma privada fecha 02 de junio del año 2023, legalizado por el Lic. Edelmiro Graciano Lora, notario público de los del número de Santiago, con matrícula Núm. 4802.
- iii. **Embargo Inmobiliario Ordinario**, en favor de **Gabriel Antonio Guzmán Guzmán**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0006260-3, por un monto de RD\$206,000,000.00. El derecho tiene su origen en el acto de alguacil Núm. 977-2023, de fecha 08 de diciembre del año 2023, rectificado mediante acto de alguacil Núm. 276/2024, de fecha 21 de marzo del año 2024, notificados por Edilio Antonio Vásquez Beato, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia. Este asiento genera un bloqueo registral.
- iv. **Denuncia de Embargo Inmobiliario** en favor de **Gabriel Antonio Guzmán Guzmán**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0006260-3. El derecho tiene su origen en el acto de alguacil Núm. 1007-2023, de fecha 18 de diciembre del año 2023, rectificado mediante acto de alguacil Núm. 279/2024, de fecha 22 de marzo del año 2024, notificados por Edilio Antonio Vásquez Beato, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia.

b. Emitir la certificación de estado jurídico de los referidos inmuebles.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a practicar la cancelación del 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/pts