

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2025-00016**

FECHA

**29-01-2025**

NÚM. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2024-2850**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por **Palmeras Comerciales, S.A.**, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) Núm. 1-01-84478-8, con su domicilio en la avenida Abraham Lincoln, esquina avenida Independencia, edificio Hotel Hispaniola, Local 01, Zona Universitaria, Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, representada por su presidente el señor Juan José Hidalgo Acera, de nacionalidad española, portador del pasaporte Núm. PAN 345683, portador de la cédula de identidad Núm. 402-4090705-1, domiciliado y residente en la calle Respaldo Rafael Hernández, Núm. 25, Ensanche Naco, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. Pedro Reyunadlo Vásquez Lora, de nacionalidad dominicana mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 023-0092072-1, con su domicilio profesional en la calle Respaldo Rafael Hernández, Núm. 25, Ensanche Naco, Distrito Nacional. Página web. [www.vasquezlora.com](http://www.vasquezlora.com). Email: [perevealo@gmail.com](mailto:perevealo@gmail.com).

En contra del oficio núm. ORH-00000123333, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024627540, recibido vía telemática en fecha trece (13) de diciembre del año dos mil veinticuatro 2024.

VISTO: El expediente registral No. 0322024627540, inscrito en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:28:41 a. m., contenido de solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, en virtud de la instancia de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por el Dr. Pedro Reynaldo Vasquez Lora, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.1178/2024, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán; Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual **Palmeras Comerciales, S.A.**, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a: a) **Erick Yael Morrobel Reyes**, en calidad de beneficiaria del asiento registral de hipoteca judicial provisional; b) **Luis Enrique Ricardo Santana**, en calidad de beneficiario del asiento registral de hipoteca judicial provisional.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “1) Solar 4, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 960.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100200878; 2) Solar 6, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 960.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100179672; 3) Solar 7, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 960.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100181903; 4) Solar 8, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 960.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100179671; 5) Solar 9, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 867.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100170006; 6) Solar 10, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,156.21 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100225366; 7) Solar 1, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 878.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100184156; 8) Solar 2, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100187479; 9) Solar 3, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100181790; 10) Solar 4, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100192877; 11) Solar 5, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 878.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218405; 12) Solar 6, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,357.27 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218406; 13) Solar 7, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 878.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218407; 14) Solar 8, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218408; 15) Solar 9, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100214045; 16) Solar 10, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218668; 17) Solar 11, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100068791; 18) Solar 12, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,357.27 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218669; 19) Solar 1, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,332.26 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100245772; 20) Solar 2, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,169.00 metros cuadrados, ubicado

en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100068790; 21) Solar 3, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,763.38 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100225367; 22) Solar 4, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,389.77 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218409; 23) Solar 5, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,380.47 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100261784; 24) Solar 1, Manzana 1066, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 2,139.38 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100247183; 25) Solar 3, Manzana 1066, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 2,236.79 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100247184”.

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. ORH-00000123333, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024627540; concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, sobre sobre los inmuebles previamente referenciados.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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*” (Subrayado y resaltado nuestro).

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 once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<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, 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) **Erick Yael Morrobel Reyes**, en calidad de beneficiario del asiento registral de hipoteca judicial provisional; ii) **Luis Enrique Ricardo Santana**, en calidad de beneficiario del asiento registral de hipoteca judicial provisional; iii) **Palmeras Comerciales, S.A.**, en calidad de titular registral de los inmuebles y parte recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Erick Yael Morrobel Reyes y Luis Enrique Ricardo Santana**, mediante el acto de alguacil Núm. 1178/2024, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Silverio Zapata Galán; Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, en fecha veintisiete (27) 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, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional fue apoderado de una solicitud de cancelación de inscripción de hipoteca judicial provisional, la cual fue rechazada en fecha 11 de diciembre del año 2024; **ii)** que, el fundamento del rechazo es que las hipotecas que se pretende cancelar fueron inscritas en virtud de una sentencia, por lo que el plazo de prescripción es de 10 años, sin embargo dicha precisión se encuentra erróneamente interpretada; **iii)** que, no se trata de una prescripción, sino de una cancelación de inscripción por caducidad al no haber sido renovada, cuyo procedimiento está definido por el reglamento y disposiciones técnicas dispuestas por la Dirección Nacional de Registro de Títulos; que no se trata de una inscripción definitiva, sino provisional, es decir, una simple anotación para garantizar un orden al momento de un eventual proceso y que es

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (788-2022).

deber del acreedor perseguir la renovación y en caso de no hacerlo, el deudor puede ejercer el derecho de solicitar la caducidad; **iv**) que, por tales motivos, se solicita que se acoja en cuanto la forma el presente recurso, en cuanto al fondo se admita y en consecuencia se proceda con la cancelación de la hipoteca judicial provisional por haber vencido el plazo legal sin haber sido renovada.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio núm. ORH-00000119777, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“(…) la prescripción de la hipoteca judicial provisional cuando ha sido inscrita en virtud de sentencia, aplica una vez transcurrido el plazo de 10 años sin que la misma haya sido renovada, en virtud de lo establecido en el artículo 2154, del Código Civil Dominicano, por lo que no aplica la caducidad de las inscripciones de hipoteca judicial provisional que nos ocupan, por no haber transcurrido el plazo establecido en la norma”*.

CONSIDERANDO: Que, según se observa en los párrafos precedentes, el fundamento de la calificación negativa emitida por el registrador de títulos del Distrito Nacional respecto a la cancelación de la hipoteca judicial provisional trata de que el documento base de la hipoteca judicial objeto de extinción es una sentencia, aplicándole un plazo de prescripción de 10 años si no ha sido renovada, conforme lo estipulado por el artículo 2154 del Código Civil dominicano, el cual dispone: *“Las inscripciones conservan la hipoteca y e privilegio por espacio de diez años, contados desde el día de su fecha, cesando su efecto, si dichas inscripciones no se hubiesen renovado antes de expirar este plazo”*.

ATENDIDO: Que, de igual forma es preciso señalar que el Registro de Títulos en su oficio de rechazo sostiene que el plazo de tres años establecido en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, *“aplica exclusivamente para las hipotecas judiciales provisionales que fueron inscritas en virtud de un Auto”* toda vez que dicho artículo expresa que *“el juez de primera instancia podrá igualmente, en las mismas formas y condiciones prescritas en el artículo 48 autorizar al acreedor a tomar una inscripción provisional de hipoteca judicial sobre algunos o sobre todos los inmuebles de su deudor. Esta inscripción provisional, solo producirá sus efectos por tres años; pero podrá renovarse por igual tiempo indefinidamente, mediante la presentación del auto que autorizó la primera inscripción”* (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, al analizar la actuación objeto de extinción por medio del presente recurso jerárquico, acorde a la normativa y jurisprudencia, las hipotecas judiciales de tipo provisional lo que procuran *es garantizar un crédito eventual y por ende está sujeto al cumplimiento de los imperativos de dicho artículo (54 del Código de Procedimiento Civil) y que aplican por igual a inmuebles registrados; al crédito ser eventual, no es razonable mantener su inscripción, evitando con ello una situación de incertidumbre en cuanto a cargas eventuales en un inmueble registrado, lo que afecta el derecho de propiedad del reclamante”*<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, es necesario destacar que, los requisitos para la inscripción de las hipotecas judiciales provisionales ante el Registro de Títulos están regulados en la normativa inmobiliaria y normas complementarias, estableciéndose como documento base una ordenanza, auto, resolución y/o sentencia condenatoria con pago de sumas de dinero que sustenta la inscripción, sin que se encuentre establecido de forma expresa en la normativa los

---

<sup>2</sup> República Dominicana. Suprema Corte de Justicia. Sentencia Núm. 267, de fecha 11 de mayo del año 2016

efectos que aplicarían según el documento que la sustente. Destacándose como una de sus principales condiciones para conservar el carácter provisional es que haya sido renovada dentro del plazo establecido en la normativa aplicable y que no exista registrada una sentencia definitiva sobre el fondo.

CONSIDERANDO: Que, para fines de registro las hipotecas judiciales de tipo provisional se publicitan como inscripciones provisionales, sin detrimento del documento que le dio origen a dicha medida. En ese sentido, dentro de las diferentes modalidades de los asientos registrales, el Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), en su artículo 114, literal b, define a las inscripciones provisionales como: *"todo asiento registral con carácter no definitivo que se ejecuta en los registros, como consecuencia de un acto que constituye, transmite, declara o modifica derechos reales, cargas, gravámenes y afectaciones sobre un inmueble"*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, según corresponda a la naturaleza y efecto de la actuación inscrita, un asiento registral se puede cancelar a solicitud expresa del interesado, anexando los documentos que acrediten la existencia de la causa legítima para la extinción del derecho, carga, gravamen o afectación al inmueble que se pretende cancelar acorde al artículo 133 del citado reglamento.

CONSIDERANDO: Que, esta causa legítima para cancelar las anotaciones preventivas e inscripciones provisionales queda establecida en el artículo 138 del Reglamento General de Registro de Títulos, el cual dispone que se efectúa a solicitud de parte interesada, cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustenta, excepto en caso de renovación o conversión a inscripción definitiva, de acuerdo con las leyes y normas vigentes en la materia (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, ante lo establecido por el Reglamento General de Registro de Títulos, para cancelar una inscripción de carácter provisional, se considera una causa legítima para su extinción, un documento suscrito por parte interesada mediante el cual la solicite, siempre que, haya transcurrido el plazo de su vigencia según la norma aplicable o por extinción del derecho que la sustenta.

CONSIDERANDO: Que, en el caso que nos ocupa, para valorar el plazo que aplica para cancelar ante el Registro de Títulos una hipoteca judicial provisional se debe ponderar lo estipulado en el derecho común, ante el reconocimiento supletorio que le otorga la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en el principio VIII.

CONSIDERANDO: Que, según se observa en los párrafos precedentes, entre las valoraciones del Registro de Títulos para la cancelación de la presente actuación registral, se contempla el plazo de diez (10) años señalado en el artículo 2154 del Código Civil dominicano, debido a que la actuación a cancelar se originó en virtud de una sentencia, estimando dicho órgano registral que, solo aplican los efectos establecidos en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil (plazo de vigencia de tres años) cuando la misma se fundamenta mediante un auto.

CONSIDERANDO: Que, como se ha señalado, la hipoteca judicial provisional tiene como finalidad garantizar en favor del acreedor la protección del crédito eventual. En ese sentido, cabe destacar que las formalidades y consecuencias jurídicas de esta medida conservatoria se encuentran reguladas en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil dominicano, el cual establece lo siguiente: *"... Esta inscripción provisional, solo producirá sus efectos por tres años; pero podrá renovarse por igual tiempo indefinidamente, mediante la presentación del auto que autorizó la primera inscripción... A falta de inscripción definitiva en el indicado plazo de dos meses, la*

inscripción provisional quedará retroactivamente sin efecto y su cancelación podrá ser solicitada por cualquier persona interesada, a costa del que haya tomado la inscripción y en virtud de auto dictado por el juez que la autorizó...” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, si bien el Registro de Títulos considera que la norma aplicable para la cancelación de esta inscripción provisional por extinción del plazo de su vigencia no radica en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil por haberse inscrito mediante sentencia, esta Dirección Nacional estima que, la naturaleza jurídica y efectos de una actuación registral inscrita no debe estar sujeta al tipo de documento que la origina, salvo que, se disponga de manera expresa en las normas aplicables.. En ese tenor, en el caso de la especie, en el citado artículo 54 no se establece que, los efectos de la inscripción de una hipoteca judicial provisional están sujetos a la modalidad del documento base que la fundamente.

CONSIDERANDO: Que, respecto al argumento de que le debe aplicar la caducidad establecida en el artículo 2154 del Código Civil dominicano, es importante resaltar que, el citado artículo no es aplicable cuando se trata inmuebles registrados, acorde a la Ley núm. 327, de fecha 21 de septiembre de 1940, G. O. núm. 5504, la cual establece lo siguiente: *"no son aplicables las disposiciones del Artículo 2154 del Código Civil en cuanto a la caducidad de las inscripciones de privilegio e hipotecadas y a la necesidad de renovarlas antes del término del 10 años, a las inscripciones de los privilegios e hipotecas registrados de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras, los Registradores de Títulos se abstendrán de realizar renovaciones"*.

CONSIDERANDO: Que, igualmente, la inaplicabilidad del plazo para la caducidad de los derechos reales de garantías registradas (tales como, hipotecas judiciales definitivas, convencionales y privilegios), se encuentra amparada por el principio IV de la Ley 108-05, el cual dispone que: *"todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado"*, en razón de que dada su naturaleza como derechos reales, sus efectos son considerados en el sistema registral dominicano con la categoría de inscripciones definitivas. Esta condición, no opera de la misma forma con las hipotecas judiciales provisionales dado que, como se ha referido, se trata de medidas conservatorias con carácter de inscripción provisional.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo planteado, en virtud de que la inscripción objeto de cancelación es relativa a una hipoteca judicial provisional y tras verificar en el folio real de los inmuebles en cuestión que no figura registrada la renovación de esta, el plazo de su vigencia tiene una duración de tres años.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: **"Principio de eficacia:** *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”.*

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; 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, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 174, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 3, numeral 6, de la Ley 107-13, sobre los 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 **Palmeras Comerciales, S.A.**, en contra del oficio Núm. ORH-00000123333, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024627540; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:28:41 a. m., contentiva de solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, en relación a los inmuebles identificados como: “**1) Solar 4, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 960.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100200878; 2) Solar 6, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 960.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100179672; 3) Solar 7, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 960.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100181903; 4) Solar 8, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 960.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100179671; 5) Solar 9, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 867.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100170006; 6) Solar 10, Manzana 1061, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,156.21 metros cuadrados, ubicado**



en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100225366; 7) Solar 1, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 878.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100184156; 8) Solar 2, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100187479; 9) Solar 3, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100181790; 10) Solar 4, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100192877; 11) Solar 5, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 878.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218405; 12) Solar 6, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,357.27 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218406; 13) Solar 7, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 878.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218407; 14) Solar 8, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218408; 15) Solar 9, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100214045; 16) Solar 10, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218668; 17) Solar 11, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 880.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100068791; 18) Solar 12, Manzana 1062, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,357.27 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218669; 19) Solar 1, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,332.26 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100245772; 20) Solar 2, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,169.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100068790; 21) Solar 3, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,763.38 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100225367; 22) Solar 4, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,389.77 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100218409; 23) Solar 5, Manzana 1065, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 1,380.47 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100261784; 24) Solar 1, Manzana 1066, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 2,139.38 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100247183; 25) Solar 3, Manzana 1066, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 2,236.79 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100247184” y, en consecuencia:

- i. Cancelar en el registro complementario el asiento registral de **Hipoteca Judicial Provisional**, en favor de **Luis Enrique Ricardo Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0282103-0 y **Erick Yael Morrobel Reyes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1791431-7, por un monto de RD\$245,233.88. Teniendo su origen en instancia de fecha dos (02)

del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por el Dr. Pedro Reynaldo Vásquez Lora.

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/pts