

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00028

FECHA
31-01-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0032

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) 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 ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Silvestre López**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0560440-9, y **Ana Joselinne Martínez Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0559941-9, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Rommel Alexander Batista Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 402-2113856-9, con domicilio profesional abierto en la calle Fabio Fiallo Núm. 151, Paseo de la Condesa, sector Ciudad Nueva, oficina Jurídica Matos & Asociados, [Tel: 809-218-1188](tel:809-218-1188), correo electrónico: rommelbatista@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. OOT-00000028952, de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082024826219.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024705438, inscrito en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:50:14 a. m., contentivo de la inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 189-11, en virtud del acto de alguacil Núm. 2077/2024 de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por Joan M. López Mejía, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. A7, identificada como 400494738324: A7, del condominio Torre Byrams 4, con una extensión superficial de 320.83 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400168588”*; proceso que culminó con el asiento registral Núm. 240635576, contentivo de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 189-11.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024774731, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:24:56 a. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000121528 de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 9082024821012, inscrito en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:21:03 p. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, a fin de que dicha oficina registral se retracte de la calificación otorgada bajo el expediente original y primera solicitud de reconsideración.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024826219, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:41:01 a. m., contenido de notificación de recurso de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, con la finalidad de anexar la referida documentación al expediente Núm. 9082024821012, a fin de que dicha oficina registral se retracte de la calificación otorgada bajo el expediente original y primera solicitud de reconsideración; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 24/2025, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Luis Enrique Regalado Victorino, alguacil ordinario de la Cuarta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la **Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Osaka, (COOPOSAKA)**, en calidad de acreedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. A7, identificada como 400494738324: A7, del condominio Torre Byrams 4, con una extensión superficial de 320.83 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400168588”*.

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 expediente núm. 9082024821012, inscrito en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:21:03 p. m.; concerniente a la solicitud de reconsideración de la ejecución contentiva de inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 189-11, en relación al inmueble descrito como: *“Unidad Funcional Núm. A7, identificada como 400494738324: A7, del condominio Torre Byrams 4, con una extensión superficial de 320.83 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 2400168588”*, propiedad de los señores **Ana Joselinne Martínez Rodríguez y Silvestre López**.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) *“el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión 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) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles*

desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.”

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que la solicitud de reconsideración fue interpuesta ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en el expediente Núm. 9082024821012, inscrito en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año 2024, a las 01:21:03 p.m.; sin embargo, el referido órgano registral no ha emitido un acto administrativo definitivo con relación al mismo, operando en consecuencia, el silencio administrativo en fecha cinco (5) de diciembre del año 2024, e interponiendo la parte recurrente, la presente acción recursiva en fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación del libro diario del Registro de Títulos, esta Dirección Nacional ha podido constatar que, no obstante el acto recurrido está relacionado al silencio administrativo del expediente registral Núm. 9082024821012, la parte interesada interpuso en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024) una solicitud de reconsideración previa, bajo el expediente registral núm. 9082024774731, la cual fue declarada inadmisibles por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el Oficio núm. ORH-00000121528 de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), en razón de que: *“no es posible conocer trece (13) solicitudes de reconsideración bajo un único expediente...”*.

CONSIDERANDO: Que, en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024) la parte recurrente procedió a reintroducir una nueva solicitud de reconsideración, mediante el expediente núm. 9082024821012, sin embargo, el Registro de Títulos no ha emitido decisión al respecto.

CONSIDERANDO: Que, en el caso que nos ocupa, se acredita en el libro diario que la parte interesada tomó conocimiento de la decisión emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo sobre la primera solicitud de reconsideración, mediante el retiro de la resolución en fecha 14 de noviembre de 2024 por Rommel Alexander Batista Matos, según se comprueba en el sistema de ejecución de la oficina registral, en efecto, quedó habilitado el recurso jerárquico acorde el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, la normativa vigente establece la forma en que quedan habilitados los recursos administrativos, según se observa en los párrafos precedentes la parte interesada ejerció en dos ocasiones la acción de reconsideración relacionada a un mismo trámite registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme la normativa aplicable cuando se ejerce la acción de reconsideración, luego de haber transcurrido el plazo fijado sin que el órgano competente haya emitido una decisión o resuelta la misma con una respuesta no conforme a su requerimiento, el interesado puede interponer el recurso que jerárquicamente queda habilitado.

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

CONSIDERANDO: Que, sobre la interposición doble de una misma acción recursiva frente a un mismo proceso, el Tribunal Constitucional señala que: “*la jurisprudencia ha venido afirmando la improcedencia de dos recursos simultáneos, así como la necesidad de declarar la inadmisibilidad –aún de oficio- de un segundo recurso ...*”² (sic)

CONSIDERANDO: Que en virtud de lo expuesto, no cumpliendo la parte recurrente con los requisitos formales establecidos en la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Registro de Títulos, para la interposición de los recursos administrativos, esta Dirección Nacional declara inadmisibles estos recursos jerárquicos por la interposición doble de la acción recursiva de reconsideración frente a un mismo proceso registral; 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 Santo Domingo 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 171, 172, 173, 174 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo 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/saub

² Sentencia núm. TC/0474/17, dictada por el Tribunal Constitucional, el seis (6) de octubre del dos mil diecisiete (2017). Pág. 26.