

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00019

FECHA
20-02-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0244

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), años 181 de la Independencia y 162 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 doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por **Félix Enrique Rodríguez Rodríguez**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 033-0021720-9, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana; quien tiene como abogado apoderado al **Lcdo. Héctor F. Cruz Pichardo**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0291104-1, con estudio profesional abierto en JA Juristas Asociados, Oficina de Abogados, sita en la suite 202, de la Plaza Comercial Eva Isabel, ubicada en la Av. Bartolomé Colón núm. 76, Santiago, República Dominicana, correo: hfcuzp76@hotmail.com y hfcruzp1976@gmail.com tel: 809-226-5566.

En contra del Oficio núm. O.R. 283578, de fecha veintiuno (21) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642548717.

VISTO: El expediente registral núm. 3642542693, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:49:00 p. m., contentivo de solicitud de Levantamiento de Anotación Preventiva, presentadas ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en virtud de:

- a. Acto núm. 2177/2025, de fecha 29 de octubre del año 2025, contentivo de levantamiento de anotación preventiva, y;
- b. Copia de la Sentencia núm. 202500789, de fecha 30 de septiembre del año 2025, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Santiago Sala IV.

VISTO: El expediente registral núm. 3642548717, inscrito en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:20:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro

de Títulos de Santiago de los Caballeros, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “1- Solar núm. 28, Manzana núm. 2229, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 219.32 metros cuadrados, ubicado en Santiago de los Caballeros, identificado con el núm. 0200059647; 2- Porción de terreno con una extensión superficial de 274.23 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 46, del Distrito Catastral núm. 161, ubicado en Santiago, identificado con el núm. 3000631862, y; 3-Porción de terreno con una extensión superficial de 234.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 233, del Distrito Catastral núm. 06, ubicado en Santiago, identificado con el núm. 3000632454”.

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.283578, de fecha veintiuno (21) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642548717; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de inscripción de Levantamiento de Anotación Preventiva, con relación a los inmuebles identificados como: ““1- Solar núm. 28, Manzana núm. 2229, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 219.32 metros cuadrados, ubicado en Santiago de los Caballeros, identificado con el núm. 0200059647; 2- Porción de terreno con una extensión superficial de 274.23 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 46, del Distrito Catastral núm. 161, ubicado en Santiago, identificado con el núm. 3000631862; 3-Porción de terreno con una extensión superficial de 234.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 233, del Distrito Catastral núm. 06, ubicado en Santiago, identificado con el núm. 3000632454”, propiedad del señor **Félix Enríquez Rodríguez Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que: **a)** La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, procuraba la inscripción de Levantamiento de Anotación Preventiva, con relación al inmueble antes descrito; **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. 283578, de fecha veintiuno (21) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), y; **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Héctor Federico Cruz Pichardo**, cédula de identidad y electoral núm. 031-0291104-1, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección

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

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Félix Enríquez Rodríguez Rodríguez**, en calidad de titular registral y parte recurrente de la presente acción recursiva, y; ii) **Paulina Rodríguez Chávez**, en calidad de titular registral de la litis sobre derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, a la señora **Paulina Rodríguez Chávez**, en calidad de beneficiaria de la litis sobre derechos registrados, sobre los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; 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 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); y 54, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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/gmgj