



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00020

FECHA
24-02-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2114

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Daniel Abreu Quezada**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0879602-0, domiciliado y residente en la calle Jade, núm. 71, sector La Ciénega, Km. 14, Municipio Los Alcarrizos, Provincia Santo Domingo, debidamente representado por el **Licdo. Juan Bautista Castillo Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1297733-5, con estudio profesional abierto en el local 204, segundo piso, plaza Bohemia, ubicada en la prolongación avenida 27 de febrero, sector Las Caobas, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo.

En contra del Oficio núm. ORH-00000147611, de fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025620744.

VISTO: El expediente registral original Núm. 0322025362362, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:00:30 a.m., contentivo de solicitud de Inscripción de Anotación Preventiva, en virtud de la instancia de solicitud de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lic. Juan Bautista Castillo Peña; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000138020, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 0322025620744, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:15:10 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del oficio de rechazo núm. ORH-00000138020, 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 marcado con el Núm. 2031-2025, de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Dhauer Uriel Segura Feliz, Alguacil Ordinario del

Tribunal Superior Administrativo, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **José Orlando Serrano Paredes y Miguel Ángel Genao Vargas**, en calidad de titular registral de la Hipoteca Judicial Definitiva que nos ocupa.

VISTOS: Los asientos registrales de los inmuebles identificados como: *“Porción de terreno con una superficie de 834.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 26-A-REF-1-38-A-005-4261, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100176625”*, propiedad del señor **José Orlando Serrano Paredes**.

VISTO: Demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico interpuesto contra el Oficio Núm. ORH-00000147611, de fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025620744, concierne a la acción de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de Anotación Preventiva, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una superficie de 834.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. 26-A-REF-1-38-A-005-4261, del Distrito Catastral núm. 04, ubicado en Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100176625”*, propiedad del señor **José Orlando Serrano Paredes**.

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 del Distrito Nacional procuraba la inscripción de una Anotación Preventiva, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio núm. ORH-00000138020, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025);
- c) Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por extemporánea, mediante oficio núm. ORH-00000147611, de fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025); y,
- d) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, 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, en el contexto de lo anterior, a los fines de valorar si el presente recurso fue depositado ante esta Dirección Nacional dentro del plazo legalmente establecido, resulta pertinente señalar 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 primero (1º) del mes de diciembre del

año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Juan Bautista Castillo Peña, cédula de identidad y electoral núm. 001-1297733-5, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, asimismo, es preciso indicar que, *“los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento”*, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, al momento de emitir el oficio núm. ORH-00000147611, de fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), hoy objeto del presente recurso jerárquico, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia; toda vez que, mediante el citado oficio se declara la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio núm. ORH-00000138020, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado, en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), al haber transcurrido treinta (30) días hábiles después de su emisión. En consecuencia, los quince (15) días hábiles para interponer la reconsideración comenzaron a correr desde esa fecha, venciéndose el día primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025); sin embargo, se puede verificar que, la parte interesada interpuso dicha acción en reconsideración en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025)^[1].

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 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 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 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.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

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/yga