

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
AUTORIZACION DE RECONSTRUCCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-A-2026-00021

FECHA
24-02-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0020

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 trece (13) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), por los señores **Roberto Adriano Sánchez Sánchez**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad núm. 047-0173791-0, domiciliado y residente en la Primavera, calle núm. 6, casa núm. 6, ciudad de La Vega; **Tomas Emiliano Rivas Peña**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad núm. 047-0023435-6, domiciliado y residente en la calle García Godoy, casa núm. 98, ciudad de La Vega; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lcdo. Carlos D. Gómez Ramos, Dr. Hipólito Rafael Marte Jiménez, y las Lcdas. Soraya Ismerys Tavarez Rojas y Lisbeth Pérez Núñez**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral núm. 047-0174019-5, 001-0089058-1, 001-0136738-1 y 402-2547432-5, respectivamente, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados HM & Asociados, ubicada en el núm. 15, de la calle Chefito Batista, y domicilio ad-hoc en el Cul de Sac I, núm. 1, casi esquina Calle Heriberto Núñez, Urbanización Fernández, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Teléfonos: 809-851-2484 y 809-573-2734; correo electrónico: cgomez@hmlegal.com.do.

En contra del oficio de rechazo núm. O.R.281868, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral núm. 2072520430.

VISTO: El expediente registral núm. 2072520430, inscrito en fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:53:00 a.m., contentivo de solicitud de Revisión por Causa de Error Material, teniendo como base los siguientes documentos:

a) Instancia suscrita por el **Lcdo. Carlos D. Gómez Ramos, DR. Hipólito Rafael Marte Jiménez, y la Lcda. Lisbeth Pérez Núñez**, y;

b) Copia de la Sentencia Civil núm. 2023-00078, de fecha 28 de marzo del año 2023, emitida por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, contentiva de nulidad de embargo; con relación al inmueble descrito como: *“Parcela núm. 314206287375, con una extensión superficial de 245.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Vega, identificado con la matrícula núm. 3000155579”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto núm. 063/2026, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Abrahán Paulino Mercedes, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de La Vega, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores Juana Jacqueline Gutiérrez Cabral y Julio Cesar Suriel Concepción.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 314206287375, con una extensión superficial de 245.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Vega, identificado con la matrícula núm. 3000155579”*.

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.281868, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral núm. 2072520430, concerniente a la solicitud de inscripción de Revisión por Causa de Error Material, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 314206287375, con una extensión superficial de 245.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Vega, identificado con la matrícula núm. 3000155579”*, propiedad del señor Julio Cesar Suriel Concepción.

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 La Vega, procura la inscripción de Revisión por Causa de Error Material, con relación al inmueble de

referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de La Vega, rechazó la rogación original, a través del Oficio Núm. O.R. 281868, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), y; **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

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 diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por **Lisbeth Carolina Pérez Núñez**, cédula de identidad y electoral núm. 402-2547432-5, e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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 Núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral las personas siguientes: i) **Julio Cesar Suriel Concepción**, en calidad de titular registral; ii) **Juana Jacqueline Gutiérrez Cabral**, antigua titular; y, iii) **Roberto Adriano Sánchez Sánchez y Tomas Emiliano Rivas Peña**, en calidad de acreedores de la hipoteca en Virtud de Pagaré notarial que se pretende inscribir y recurrentes de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a: i) **Julio Cesar Suriel Concepción**, y; ii) **Juana Jacqueline Gutiérrez Cabral**, a través del acto de alguacil núm. 063/2026, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Abrahán Paulino Mercedes, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de La Vega, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha quince (15) de enero del año dos mil veintiséis (2026), cumpliendo con el plazo de

dos (02) días francos a partir de su interposición de conformidad con la normativa. No obstante, se ha verificado que dichas partes no han 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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, **Roberto Adriano Sánchez Sánchez y Tomas Emiliano Rivas Peña** inscribieron una hipoteca en los derechos de **Juana Jacqueline Gutiérrez Cabral**, en la parcela núm. 314206287375, posteriormente iniciaron el embargo inmobiliario;
- ii. Que, en continuación con el embargo inmobiliario resultó la sentencia de adjudicación núm. 208-2019-SEN-00704, de fecha 30 de mayo del 2019, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, la cual transfirió el derecho de propiedad en favor de **Roberto Adriano Sánchez y Tomas Emiliano**, este último vendió sus derechos en favor de Roberto y el Título se transfirió en su totalidad a su favor; obviamente al inscribir la sentencia de adjudicación se cancelaron las hipotecas y el embargo inscrito;
- iii. Que, resulta que la indicada sentencia fue objeto de una demanda en nulidad de adjudicación, siendo rechazada en primer grado, y en segundo grado fue acogida con la sentencia núm. 2023-00078, de fecha 28 de marzo del 2023 por la corte de apelación; sin embargo, ejecutada dicha decisión en Registro de Títulos, por error no se restituyó la hipoteca, y;
- iv. Que, en virtud de lo antes descrito, solicitamos sea admitido como bueno y valido el presente recurso jerárquico y, en consecuencias, se revoque el oficio sobre el expediente núm. 2072520430, y que se corrija la inscripción y ejecución de la sentencia núm. 2023-00078 para que se haga constar como es correcto la hipoteca en virtud de pagaré notarial en segundo rango a favor de Roberto Adriano Sánchez Sánchez y Tomas Emiliano Rivas Peña, por un monto de 500,000.00.; así como se corrija la certificación de estado jurídico a fin de que sea expedida con la corrección donde se haga constar la hipoteca; y sea expedido el certificado de registro de acreedor.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos de La Vega, mediante Oficio núm. O.R.281868, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“este Registro de Títulos no cometió error alguno ya que procedió conforme a lo ordenado en la sentencia civil núm. 2023-00078, de fecha 28 de marzo del año 2023, emitida por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, contentiva de recurso de apelación contra la sentencia civil núm. 208-2022- SSEN-00060, de fecha 13 de enero del año 2022, dictada por la Primera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de La Vega.”*

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos originales del inmueble en cuestión, y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente secuencia de hechos:

- i. Que, en fecha 11 de marzo del año 2016, la señora **Juana Jacqueline Gutiérrez Cabral**, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 314206287375, con una extensión superficial de 245.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Vega, identificado con la matrícula núm. 3000155579”*, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 02 de marzo del año 2016, legalizado por el Lic. Ricardo Alfonso García Martínez, notario público de La Vega, con matrícula núm. 5111, contentivo de venta con hipoteca;
- ii. Que, en fecha 08 de agosto del año 2017, fue inscrita la compulsa del acto autentico núm. 33, de fecha 10 de abril del año 2017, instrumentado por el Lic. Fernando Arturo Morillo López, notario público de La Vega, contentiva hipoteca en virtud de pagare notarial en segundo rango, a favor de los señores **Roberto Adriano Sánchez Sánchez** y **Tomas Emiliano Rivas Peña**, por un monto de **RD\$500,000.00**, según consta asentado en el Registro Complementario del libro núm. 406, folio núm. 068, hoja núm. 209;
- iii. Que, asimismo, en fecha 07 de marzo del año 2019, mediante acto autentico núm. 35 de fecha 18 de febrero del año 2019, instrumentado por el Lic. Cándido A. González Sánchez, fue inscrito el embargo inmobiliario por un monto de **RD\$1,650,000.00**, a favor de los indicados señores, así como, el acto de denuncia de embargo inmobiliario, marcado con el núm. 336-19, de fecha 06 de marzo del año 2019, instrumentado por el alguacil Omar Francisco Concepción Alejandro, alguacil ordinario de la Corte de Apelación de Niños, Niñas y Adolescentes de La Vega;
- iv. Que, posteriormente, mediante Sentencia núm. 208-22019-SSEN-00704, de fecha 30 de mayo del año 2019, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, contentiva de Adjudicación, en favor de los señores **Roberto Adriano Sánchez Sánchez** y **Tomas Emiliano Rivas Peña**, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 314206287375, con una extensión superficial de 245.00 metros*

cuadrados, ubicado en el municipio y provincia La Vega, identificado con la matrícula núm. 3000155579”, y;

- v. Que, consecutivamente, mediante Sentencia Civil núm. 2023-00078, de fecha 28 de marzo del año 2023, emitida por la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de La Vega, contentiva de apelación, se declara nulo el procedimiento de embargo inmobiliario a favor de los señores **Roberto Adriano Sánchez Sánchez** y **Tomas Emiliano Rivas Peña**, desde el acto contentivo del mandamiento de pago inclusive y hasta la inscripción de la sentencia de adjudicación, por consiguiente se ordena el levantamiento de las inscripciones que pesan sobre el inmueble embargado.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de la relación de hechos antes establecidos, luego del estudio de la documentación presentada, nuestros originales, así como los sistemas de investigación y ejecución del Registro de Títulos, se ha constatado que, en la ejecución de la Sentencia Civil núm. 2023-00078, de fecha 28 de marzo del año 2023, fue omitida la restitución del asiento registral contentivo de hipoteca en virtud de pagaré notarial, por monto de **RD\$500,000.00**, a favor de **Roberto Adriano Sánchez Sánchez** y **Tomas Emiliano Rivas Peña**, con relación al inmueble que nos ocupa, constituyendo dicha hipoteca el objeto principal de nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario ordenado por el tribunal en la citada decisión.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, se infiere que, el Registro de Títulos de La Vega al concretar el ejercicio de la función calificadora, ejecutó la Sentencia núm. 2023-00078, de fecha 28 de marzo del año 2023, con relación al derecho de propiedad cancelado por efecto de la adjudicación sobre el inmueble en cuestión, a favor de la señora **Juana Jacqueline Gutiérrez Cabral**, sin embargo, se excluyó asentar el asiento registral de la hipoteca en virtud de pagaré notarial, la cual constituye el objeto principal de nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario ordenado por el tribunal en la referida decisión.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, es preciso destacar que, si bien es posible validar la existencia de una omisión en los asientos registrales respecto a la Hipoteca en virtud de pagaré notarial, lo cierto es que, no procede la restitución del referido asiento mediante el procedimiento de revisión por causa de error material.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, el Reglamento General de Registro de Títulos y la Resolución DNRT-DT-2025-003 de Requisitos para actuaciones registrales, respecto de la Revisión por Causa de Error Material establecen que: *“Esta actuación se utiliza para corregir un error puramente material contenido en un asiento registral, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento que, declarado bueno y válido, fue tomado como fundamento para la misma”*. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, la parte recurrente solicita la corrección a los fines de inscribir la hipoteca en virtud de pagare notarial que nos ocupa, en virtud de la omisión de dicho asiento sobre el inmueble en cuestión, lo cierto es que, dicho procedimiento debe efectuarse a través de la actuación registral de reconstrucción de registros.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, es oportuno señalar que, el artículo 110 del Reglamento General de Registros de Títulos, indica que, “*la reconstrucción de registros es una actuación se utiliza para restaurar la información en un asiento registral el certificado de título, constancia anotada o registro complementario del inmueble que impida el uso satisfactorio de la información que contiene, cuando se ha destruido, deteriorado por cualquier causa u omitida la ejecución del asiento, a fin de mantener el tracto sucesivo del inmueble*”.

CONSIDERANDO: Que, al tenor de lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, por motivos distintos, puntualizando que no procede la restitución del asiento registral contentivo la hipoteca en virtud de pagare notarial objeto de la presente acción recursiva, mediante la solicitud de revisión por causa de corrección de error material, sino más bien, a través de reconstrucción de registros, conforme el procedimiento establecido por la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 16, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el ***Principio de Asesoramiento***, y en relación con el mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública **deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación***”. (Negrita y subrayado es nuestro)

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 La Vega, 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, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 110, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), la Resolución DNRT-DT-2025-003, de Requisitos para actuaciones registrales, y el 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, **rechaza**, el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Roberto Adriano Sánchez Sánchez y Tomas Emiliano Rivas Peña**, en contra del oficio núm. O.R.281868, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral núm. 2072520430, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa, otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/yga