

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00030

FECHA
06-03-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0243

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por la sociedad **Inmobiliaria Famosa E.I.R.L., RNC Núm. 1-3006883-6**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-0197336-0, debidamente representada por el señor José Manuel Melo Ortiz, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0000706-1, domiciliado y residente en el municipio Santo Domingo Este; quien tiene como apoderado especial al **Dr. Pedro Raúl Álvarez Nolasco**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0750248-6, con estudio profesional abierto en el Local 20, Lucerna Plaza Fantasía, ubicada en la Carretera Mella, Km. 7½, Boulevard Pedro J. Lama, Vista Hermosa, Santo Domingo Este.

En contra del oficio núm. OSU-0000029459, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025663761.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025535119, inscrito en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:04:39 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por Adjudicación, en virtud de la Sentencia Civil núm. 034-2018-SCON-00452, de fecha 14 de mayo de 2018, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento A-10, edificio 1, de la manzana núm. Q, del proyecto Los Jardines, edificado dentro de la Parcela núm. 17-PRO, del distrito catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100052944”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio núm. ORH-00000147339, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 0322025663761, inscrito en fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:04:39 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio núm. ORH-00000147339, a fin de que

dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Acto de alguacil núm. 150/2026, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Nicolas Castro Ureña, Alguacil de Estrado de la Unidad de Citaciones, Notificaciones y Comunicaciones, Jurisdicción Penal, Santo Domingo, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **Miguel Ángel Payano Tiburcio y Mercedes Escaño Rojas**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento A-10, edificio 1, de la manzana Q, del proyecto Los Jardines, edificado dentro de la Parcela núm. 17-PRO, del distrito catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100052944*”.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio núm. OSU-0000029459, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025663761; concerniente a la solicitud de reconsideración de la solicitud de transferencia por Adjudicación, en virtud de la Sentencia Civil núm. 034-2018-SCON-00452, de fecha 14 de mayo de 2018, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento A-10, edificio 1, de la manzana Q, del proyecto Los Jardines, edificado dentro de la Parcela núm. 17-PRO, del distrito catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100052944*”, propiedad de los señores **Miguel Ángel Payano Tiburcio y Mercedes Escaño Rojas**.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente:

- a. Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro del Distrito Nacional procura la solicitud de inscripción de transferencia por Adjudicación, sobre el inmueble de referencia;
- b. Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Referido órgano registral, mediante oficio núm. ORH-00000147339, de fecha 20 del mes de noviembre del año 2025;
- c. Que la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra de la citada calificación siendo declarado inadmisibile por falta de notificación mediante oficio núm. OSU-0000029459, de fecha 03 del mes de febrero del año 2026;
- d. Que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y, 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 tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por Pedro Raúl Álvarez Nolasco, cédula de identidad núm. 001-07502486, según se acredita en los sistemas de ejecución del Registro de Títulos e interpuso el presente recurso jerárquico

el día once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Inmobiliaria Famosa E.I.R.L.**, en calidad de parte recurrente y beneficiaria; ii) **Miguel Ángel Payano Tiburcio y Mercedes Escaño Rojas**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad que nos ocupa, en condición de deudor, el primero, y copropietaria del inmueble, la segunda; iii) **Banco de Reservas de la República Dominicana**, en calidad de acreedor de la carga inscrita sobre el inmueble en cuestión, objeto de adjudicación.

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Miguel Ángel Payano Tiburcio y Mercedes Escaño Rojas**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil núm. 150/2026, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, y en ese mismo contexto, si bien fueron notificados los titulares registrales del derecho de propiedad, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al **Banco de Reservas de la República Dominicana**, en su calidad de acreedor hipotecario de la hipoteca convencional en primer rango por un monto de RD\$700,000.00, carga inscrita sobre el inmueble objeto del procedimiento. Asimismo, no se ha evidenciado en las documentaciones que sustentan el proceso de embargo inmobiliario, tales como: Sentencia Civil núm. 034-2018-SCON-00452, de fecha 14 de mayo de 2018, pliego de cargas, cláusulas y condiciones, de fecha 20 de diciembre del año 2017 y acto de alguacil de notificación de sentencia e intimación núm. 13/2019, de fecha 15 de enero del año 2019, que el referido acreedor haya sido puesto en causa.

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 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, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

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

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/yga