

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2026-00044**

FECHA  
**24-03-2026**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2026-0332**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 veinte (20) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por la razón social **Melcon Inversiones & Construcciones S.R.L.**, con el RNC núm. 1-30-27527-2, con domicilio y asiento social ubicado en la calle Luis F. Thomen núm. 262, Sector Evaristo Morales, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos a la **Dra. Gloria María Peguero Concepción**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0140515-7; el **Dr. Radames Aguilera Martínez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad núm. 001-0058769-0 y la **Licda. Lourdes Acosta**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad núm. 001-0834132-2, domiciliados y residentes en la Calle Luis F. Thomen núm. 110, Suite núm. 602, torres Ejecutiva Gapo, Ens. Evaristo Morales, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000152029 de fecha 06 del mes de febrero del año 2026, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, bajo el expediente registral núm. **0322026043414**.

VISTO: El expediente registral núm. **0322025672523**, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:41:25 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Privilegio del Vendedor no pagado, en virtud de la instancia de fecha 15 del mes de diciembre del año 2025, suscrito por **Gloria María Peguero Concepción**.

VISTO: El expediente registral núm. **0322026043414**, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:29:37 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del oficio de rechazo núm. ORH-00000152029 a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 327/2026, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, Alguacil Ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a la razón social **Sociedad Comercial Inmobiliaria AZ, C. por A.**, en calidad de titular registral del derecho real accesorio inscrito sobre el inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 102-A-3-B-1-D del Distrito Catastral núm. 03, con una extensión superficial de 793.82 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100337427”*.

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 registral núm. **0322026043414**; concerniente a la solicitud de: Cancelación de Privilegio del Vendedor no pagado, en relación con al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 102-A-3-B-1-D del Distrito Catastral núm. 03, con una extensión superficial de 793.82 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100337427”*.

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 seis (06) del mes de febrero del año veintiséis 2026, la parte recurrente tomó conocimiento en fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido, por la **Dra. Gloria María Peguero Concepción**, cédula de identidad núm. 001-0140515-7, según se acredita en nuestros sistemas de consultas, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinte (20) 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 materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Sociedad Comercial Inmobiliaria AZ, C. por A.**, en calidad de titular registral del derecho real accesorio inscrito sobre el inmueble de referencia, y; ii) **Melcon Inversiones & Construcciones S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble objeto del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a: i) **Sociedad Comercial Inmobiliaria AZ, C. por A.**, en calidad de titular registral del derecho real accesorio inscrito sobre el inmueble de referencia, y; ii) **Melcon Inversiones & Construcciones S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble objeto del inmueble que nos ocupa; a través del acto de alguacil núm. núm. 327/2026, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, Alguacil Ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción

---

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

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

- i. Que, en fecha 04 de febrero del año 1971, fue inscrito ante el Registro de Títulos, un privilegio del vendedor no pagado, a favor de la razón social **Sociedad Comercial Inmobiliaria AZ, C. por A.**, por un monto de **RD\$5,732.02**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 04 de febrero del año 1971, legalizadas las firmas por el Lic. R. Eneas Saviñón, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 102-A-3-B-1-D del Distrito Catastral núm. 03, con una extensión superficial de 793.82 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100337427”*.
- ii. Que, en fecha 20 de mayo del año 2025, fue adquirido el derecho de propiedad del inmueble antes descrito por la razón social **Melcon Inversiones & Construcciones S.R.L.**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 12 de marzo del 2025, legalizadas las firmas por el Dr. Roselio F. Estévez Rosario, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula 2293.
- iii. Que, bajo el expediente registral núm. **0322025672523**, fue solicitado mediante instancia de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:41:25 p.m., la cancelación de un privilegio del vendedor no pagado, a favor de la razón social **Sociedad Comercial Inmobiliaria AZ, C. por A.**, por un monto de **RD\$5,732.02**.
- iv. Que, como resultado del expediente registral antes citado, fue emitido el oficio de rechazo núm. ORH-00000150338 de fecha 12 del mes de enero del año 2026, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, argumentado su decisión en virtud de lo siguiente: *“RECHAZAR, la solicitud de cancelación del privilegio del vendedor no pagado, del inmueble identificado como: 102-A-3-B-1-D, DC. 03, Distrito Nacional, matricula No. 0100337427, ya que no figura depositado en el expediente la siguiente documentación: a) acto de cancelación de hipoteca por la SOCIEDAD INMOBILIARIA AZ, C. POR. A., por un monto de RD\$5,732.02; b) Certificación de Propiedad Inmobiliaria (IPI), a favor de la SOCIEDAD INMOBILIARIA AZ, C. POR. A, con la descripción del inmueble; c) Certificación de Acreedor Hipotecario, (CRA), a favor de la SOCIEDAD INMOBILIARIA AZ, C. POR. A. Se cancela la fecha y hora de la inscripción de la actuación”*.
- v. Que, en búsqueda de que el Registro de Títulos se retracte de la calificación emitida bajo el expediente registral antes citado, fue apoderado el mismo de un Recurso de Reconsideración bajo el expediente registral núm. **0322026043414**, el cual culminó con la siguiente decisión: *“Declarar inadmisibile el presente Recurso de Reconsideración interpuesto por la Dra. Gloria Maria Peguero Concepción, en representación de Melcon Inversiones & Construcciones, S. R. L. en contra del oficio de rechazo de fecha 12 de enero 2026, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025672523, con relación a la solicitud de cancelación de privilegio del vendedor no pagado, del inmueble de referencia, en razón a que no fueron notificados por acto de alguacil las partes envueltas en el acto antes indicado”*.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, sobre el inmueble identificado como: “Parcela núm. **102-A-3-B-1-D** del Distrito Catastral núm. **03**, con una extensión superficial de **793.82 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. **0100337427**”, se encuentra inscrito un privilegio del vendedor no pagado, a favor de la razón social **Sociedad Comercial Inmobiliaria AZ, C por A.**, por un monto de RD\$5,732.02.
- ii. Que, a la fecha de la inscripción del referido privilegio del vendedor no pagado, han transcurrido 54 años y diez meses, manteniendo sus efectos sobre el inmueble.
- iii. Que, mediante la certificación núm. 1393045/2025 de fecha 04 de diciembre del año 2025, emitida por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, se certificó que a la fecha no figura matriculada la entidad **Inmobiliaria AZ, C por A.**
- iv. Que, en el sistema de la Dirección General de Impuesto Internos (DGII), figura el RNC. Núm. 1-01-02747-9, a favor de la razón social **Inmobiliaria AZ, C por A**, como dado de baja.
- v. Que, conforme la Resolución núm. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos antes los Registradores de Títulos, emitida por la Suprema Corte de Justicia, establece que, cuando haya inmuebles afectados por oposiciones a transferencias con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley 105-05 sobre Registro Inmobiliario, los interesados en mantenerlas, deberán regularizarlas mediante acción jurisdiccional, la cual será incoada en un plazo de 60 días a partir de esta Resolución. Una vez vencido dicho plazo los registradores de títulos de la República, radiaran las afectaciones que no hayan sido seguidas del proceso de regularización a que se refiere esta Resolución.
- vi. Que, los motivos de rechazos utilizados por el Registro de Títulos, carece de fundamento, toda vez que no se pudo aportar acta de cancelación de hipoteca, en virtud de que se trata de un privilegio del vendedor no pagado. Que la solicitud de IPI a favor de la razón **Inmobiliaria AZ, C. por A.** también se incurrió en una errónea interpretación, puesto que el inmueble de referencia se encuentra registrado a nombre de la **Melcon Inversiones & Construcciones S.R.L.** Que con relación a la solicitud de que sea depositado la certificación de acreedor hipotecario, debo informar que, a los acreedores no se les otorga certificación de acreedor hipotecario, se le otorga certificación de registro de acreedor privilegiado, con una mala interpretación del análisis del expediente.
- vii. Que, en virtud de lo antes expuesto, se solicita: **Primero:** Que se declare como bueno y valido el presente recurso jerárquico; **segundo:** Se revoque la calificación emitida y se proceda a ordenar la cancelación del privilegio del vendedor no pagado a favor de la razón social **Sociedad Comercial Inmobiliaria AZ, C por A.**, por un monto de RD\$5,732.02; **tercero:** Instruir al Registrador de Títulos del Distrito Nacional, a fin de que proceda a cancelar la anotación núm. 010924447, que consta el registro complementario

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido observar que, la argumentación de la parte interesada se fundamenta en atacar la prescripción de un derecho de propiedad, teniendo como referencia lo establecido por la Resolución núm. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos antes los Registradores de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, al momento de valorar los lineamientos establecidos por la Resolución núm. 1419-2013, particularmente lo dispuesto en su artículo 2, relativo a las oposiciones a transferencia conforme a la Ley núm. 1542 del 11 de octubre del año 1947, se puede inferir que el objetivo de dicho artículo era la cancelación de las anotaciones preventivas inscritas con anterioridad a la entrada en vigencia

de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, en razón de que dicha actuación únicamente generaba un efecto de publicidad; no obstante, es preciso destacar que la el referido artículo 2 de la Resolución núm. 1419-2013 fue expresamente derogado por el Reglamento General de Registro de Títulos núm. 788-22.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, y relacionado al caso que nos ocupa, el artículo 2180 del Código Civil Dominicano, establece las causas por las cuales se extinguen los privilegios e hipotecas, al disponer que: *“Se extinguen los privilegios e hipotecas: 1-por la extinción de la obligación principal; 2-por la renuncia del acreedor a la hipoteca; 3-por el cumplimiento de las formalidades y las condiciones prescritas a los terceros detentadores, para hacer libres los bienes que hayan adquirido y 4-por la prescripción”*.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno establecer lo dispuesto en el artículo 132 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-22*), el cual dispone que: *“Los asientos registrales se cancelan por medio de actos en que hayan consentido las partes que dieron origen al asiento o el titular del derecho, carga, gravamen o afectación del inmueble que se pretende cancelar, o por actos emanados de autoridad judicial competente, salvo disposiciones especiales definidas en este reglamento”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y luego de hacer un análisis combinado de los artículos planteados en los párrafos anteriores, se puede establecer que, el privilegio del vendedor no pagado, es un derecho real inmobiliario, que se adquiere mediante una convención entre dos partes, en tal sentido, la cancelación solamente puede verse manifestada mediante el consentimiento del titular registral del derecho real accesorio inscrito sobre el inmueble o por una decisión judicial que establezca la cancelación.

CONSIDERANDO: Que, el principio IV de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, establece que, *todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado*.

CONSIDERANDO: Que, es fundamentar establecer los requisitos necesarios para las actuaciones registrales, por consiguiente, la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003, en su artículo 24, numeral 38, establece cuales son los documentos bases y los documentos complementarios para la cancelación del privilegio del vendedor no pagado, en tal sentido se debe presentar los siguientes documentos bases como justificación de la actuación: *“i) Acto de Cancelación suscrito por el beneficiario, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable; o, ii) Decisión judicial que establezca la cancelación; y a su vez se establecen los documentos complementarios necesarios*.

CONSIDERANDO: Que, la normativa inmobiliaria, es clara al establecer los requisitos exigidos para la valoración de una cancelación de privilegio del vendedor no pagado, sin embargo, al momento de evaluar las piezas que componen el expediente registral núm. **0322025672523**, se puede establecer que, no fueron aportados los documentos bases previamente establecidos, ni tampoco los documentos complementarios exigidos por la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en el cumplimiento de las facultades de la función calificadora establecidas en el artículo 54, literal a del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), se establece que, *la función calificadora comprende, entre otros, la facultad de comprobar que la documentación presentada esté completa y cumple con los requisitos de forma y de fondo establecidos para la actuación solicitada*.

CONSIDERANDO: Que, conforme a las consideraciones previamente expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar la acción recursiva de que se trata, toda vez que la misma no cumple con los requisitos exigidos por la normativa vigente para la cancelación de privilegio del vendedor no pagado.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del 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, 165, 132, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 2180, del Código Civil de la República Dominicana, artículo 02 de la Resolución núm. 1419-2013.

### **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 presente recurso jerárquico, interpuesto por **Melcon Inversiones & Construcciones S.R.L.**, en contra expediente registral núm. **0322026043414**, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:29:37 p. m., emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en consecuencia, confirma la calificación otorgada por el Registro del Distrito Nacional, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el 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/jlra