

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00082

FECHA
02-06-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0731

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de junio 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 veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Richard Antonio Quezada Walsh**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4121899-5; quien tiene como abogado apoderado al **Lcdo. Ángelo Thelisma**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-1774253-4, con estudio profesional calle número 9, Hermanas Bosh Gavino, sector la Feria, Distrito Nacional, tel. 829-970-6901, correo: asesoreslegalesthelisma@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000157669, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082026319918.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026262525, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026) a las 01:39:26 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Bien de Familia, Hipoteca convencional y Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, en virtud de los siguientes documentos: 1) Instancia contentiva de cancelación de bien de familia y emisión de certificación de estado jurídico del inmueble, emitida por el Lcdo. Ángelo Thelisma, de fecha 23 de marzo del año 2026 y; 2) acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizadas las firmas por la Lcda. Magalis Calderón García, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre **Richard Antonio Quezada Walsh**, en calidad de acreedor y los señores **Welington de Paula Severino y Elizabeth Mena Zabala**, en calidad de deudores; con relación al inmueble identificado como: “ *Parcela núm. 400409950545, con una extensión superficial de 126.73 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400099711*”, proceso que culminó con el Oficio de Rechazo núm. OSU-0000301851, de fecha trece (13) días del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: El expediente registral núm. 9082026319918, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 01:39:26 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de la Santo Domingo, mediante instancia de fecha 17 de abril del año 2026; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 550/2026 de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Wilton David Grullon Ch**, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado, Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **Elizabeth Mena Zabala** y **Welington de Paula Severino**, en calidad titulares registrales del inmueble en referencia; y a la **Dirección General de Bienes Nacionales**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 400409950545, con una extensión superficial de 126.73 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400099711”*.

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 de rechazo Núm. ORH-0000157669, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082026319918; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de Cancelación de Bien de Familia, Hipoteca convencional y Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, en relación con el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 400409950545, con una extensión superficial de 126.73 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400099711”*; propiedad de los señores **Elizabeth Mena Zabala** y **Welington de Paula Severino**.

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 Santo Domingo, procuraba la inscripción de Cancelación de Bien de Familia, Hipoteca convencional y Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-0000157669, de fecha veintidós (22) del mes de abril 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 hoy impugnado, fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Ángelo Thelisma**, cédula de identidad y electoral núm. 001-1774253-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de abril 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 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) **Elizabeth Mena Zabala y Welington de Paula Severino**, en calidad de deudores y titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa del presente recurso jerárquico, y; ii) **Dirección General de Bienes Nacionales**.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Elizabeth Mena Zabala y Welington de Paula Severino**, en calidad de deudores, y titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa, así como a la **Dirección General de Bienes Nacionales**, a través del citado acto de alguacil núm. 550/2026 de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Wilton David Grullon Ch**, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado, Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha 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, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, los señores Elizabeth Mena Zabala y Wellington de Paula Severino, en fecha 21 de agosto del año 2023, mediante donación realizada por el Instituto Agrario Dominicano, con relación al inmueble descrito como: “*Parcela núm. 400409950545, con una extensión superficial de 126.73 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400099711*”, procedieron a realizar una mejora, hecha por su propio pecunio.
- ii. Que, los referidos señores procedieron a suscribir un contrato de hipoteca convencional con el señor Richard Antonio Quezada Walsh, suscrito en fecha 7 de octubre del año 2024, y por medio del presente el señor Richard Antonio, solicita que sea levantado el asiento de Bien de Familia, que consta inscrito en el registro complementario del certificado de título, con la finalidad de disponer del inmueble, para la inscripción de la hipoteca convencional;

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

- iii. Que, las disposiciones de la Ley núm. 82-25, establece un conjunto de disposiciones por las cuales puede ser desafectado un inmueble que contiene el bien de familia y el presente no fue donado por asuntos agrario, ni se trata de un apartamento, ni edificación, es únicamente un solar yermo, con una mejora construida por el pecunio personal de los señores Elizabeth Mena Zabala y Wellington de Paula Severino y no así por el erario público que conforma el Estado Dominicano, de manera que, el presente inmueble cumple con las disposiciones que figuran dentro del marco de desafectación conforme la citada Ley.
- iv. Que, en cuanto al oficio de rechazo, en fecha 13 de abril del 2026, el Registro de Títulos de Santo Domingo, procedió a emitir un oficio de rechazo bajo la ponderación *siguiente*: nos hemos percatado que no consta depositado en el presente expediente copia certificada del acto auténtico suscrito por los propietarios donde contenga la desafectación de dicho inmueble.
- v. Que, es evidente que existe una errónea calificación al momento de emitir el oficio de rechazo, toda vez que el Registro de Títulos omitió que en la disposición técnica número DNRT-DT-2025-0001, de fecha 02/12/2025, en lo que respecta a la cancelación del bien de familia, en su numeral iii, establece, *“este documento se presentara, en caso de que no conste entre la documentación que reposa en los archivos del Registro de Títulos, el acto que le dio origen a la inscripción del bien de familia, que permita sustentar el origen de los fondos o su destino agrario”*.
- vi. Que, el acto de donación que otorgó el origen a los derechos registrados se encuentra en los archivos del registro de títulos bajo el expediente núm. 9082023825111, documento que inclusive fue debidamente anexado como elemento probatorio juntamente con la instancia de solicitud y demás glosas procesales.
- vii. Que, en cuanto al rechazo de la reconsideración, el mismo fue basado bajo el argumento que se requería notificar a las demás partes que se encuentran con interés en el proceso administrativo que se encuentra cursando, sin embargo, bajo la premisa que, “el mandato se presume”, además de que el señor Richard Antonio Quezada, en el contrato de préstamo de fecha 7 de octubre del año 2024, en su apartado Sexto, las partes otorgaron calidad y facultades necesarias para accionar por ante el Registro de Títulos correspondientes.
- viii. Que, desde el primer oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, hemos podido observar que no existe un criterio planteado para las actuaciones por ante los Registros de Títulos, quedando afectado los intereses de los usuarios y el sistema económico de aquellos que procura cursar actuaciones por ante dicho órgano.
- ix. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Declarar bueno y valido en cuanto a la forma el presente recurso jerárquico por haber sido interpuesto en tiempo hábil y conforme a la normativa vigente, basados en el oficio de rechazo emitido en el expediente núm. 9082026262525; **Segundo:** Revertir la calificación de rechazo del expediente núm. 9082026262525 y por consiguiente acoger que sea desafectada, cancelada o levantada, por desafectación en virtud de la Ley núm. 82-25, el asiento contentivo de Bien de Familia, a favor de los señores Elizabeth Mena Zabala y Wellington de Paula Severino; **Tercero:** Inscribir, la hipoteca convencional en primer rango, en virtud del acto bajo firma

privada de fecha 7 de octubre del año 2024; Cuarto: Que, sea emitida una certificación de estado jurídico del inmueble con la hipoteca convencional inscrita.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó negativamente la rogación original del expediente primigenio núm. 9082026262525, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“RECHAZA la presente solicitud de cancelación de bien de familia, inscripción de hipoteca y emisión de Certificación de Estado Jurídico, en razón a que la misma no cumple con los requisitos establecidos en el artículo 19 de la Ley 82-25 sobre Bien de Familia, y el numeral 19 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2025-0003, de fecha 02/12/2025, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, fue reconsiderado el oficio de rechazo antes descrito, y a la vez fue declarado inadmisile, estableciendo lo siguiente: *“la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente, la constancia de notificación del Recurso de Reconsideración a la otra parte involucrada, el señor RICHARD ANTONIO QUEZADA WALSH, quien ostenta la calidad de acreedor de dicho inmueble.”*

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es importante esclarecer que, dicha solicitud de reconsideración fue sometida por el **Richard Antonio Quezada Walsh**, en calidad de acreedor de los señores **Elizabeth Mena Zabala** y **Wellington de Paula Severino**, en calidad de deudores y titulares registrales del inmueble en cuestión; por lo que, ante dicho escenario no era necesario la notificación al acreedor, ya que fue quien interpuso la acción, sino más bien a los propietarios del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, tras el análisis y valoración de la documentación que sustenta la presente acción recursiva y en respuesta de los argumentos expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, conforme al análisis del tracto sucesivo del inmueble, se ha constatado que, existe inscrito el asiento núm. 240519667, contentivo de Bien de Familia, a favor de los señores **Wellington de Paula Severino** y **Elizabeth Mena Zabala**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por la Dra. Rosa Alt. Baralt, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha 22 de diciembre del año 2023, a las 9:36:17 a.m.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se ha podido validar, que el documento base utilizado como fundamento para la inscripción del referido asiento de bien de familia (*acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023)*), cargado en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), bajo el expediente registral núm. 9082023825111, establecía que, el **Instituto Agrario Dominicano** transfiere en calidad de donación a los señores **Wellington de Paula Severino** y **Elizabeth Mena Zabala**, el inmueble descrito en la referencia, y a su vez, hacía constar en el numeral primero, que: *“el Instituto Agrario Dominicano, mediante el presente acto cede y transfiere, desde ahora y para siempre, en calidad de Donación, y sin impedimento legal alguno a favor de los señores Wellington de Paula Severino y Elizabeth Mena Zabala en el inmueble en cuestión”*. (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso destacar que en el referido acto de donación no se hizo constar que el inmueble había sido transferido a través de los planes de mejoramiento social destinados a viviendas edificadas con fondos públicos o proyectos de reforma agraria.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, y en lo relacionado al fundamento del rechazo por parte del Registro de Títulos, es oportuno mencionar que, el artículo 25 de la Ley núm. 82-25, de Bien de Familia, sobre las **Excepciones** cita que: *“La parte interesada podrá solicitar ante el Registro de Títulos correspondiente,*

mediante instancia, la desafectación de la inscripción de bien de familia en aquellos inmuebles que fueron constituidos como tales por transferencias a particulares realizadas por el Estado dominicano o por sus organismos autónomos, en los casos registrados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, donde el contrato no especificaba que eran viviendas edificadas con fondos públicos o proyectos destinados a la reforma agraria.”

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, se ha constado que mediante instancia de fecha 23 de marzo del año 2026, emitida por el Lcdo. Ángelo Thelisma, solicita la cancelación del referido asiento núm. 240519667, de Bien de Familia, en virtud de las disposiciones de la Ley 82-25 de Bien de Familia, y de lo contenido en la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003 de requisitos para actuaciones registrales.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo establecido, es preciso indicar que, para el conocimiento de la rogación original contentiva de cancelación de constitución de bien de familia, constan depositados todos los requisitos establecidos en la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, conforme las demás normas que regulan la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, resulta importante destacar que, el **principio de rogación** indica que: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente*”, conforme establece el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y partiendo de lo señalado en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 Santo Domingo, 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 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022); artículo 24 numeral 91, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por los señores los señores **Richard Antonio Quezada Walsh, Elizabeth Mena Zabala y Welington de Paula Severino**, en contra del oficio núm. ORH-00000157669, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido

por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082026319918; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 01:39:26 p.m. contentivo de solicitud de Cancelación de Bien de Familia, Hipoteca convencional y Certificación de Estado Jurídico, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 400409950545, con una extensión superficial de 126.73 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con el núm. 2400099711”*, y, en consecuencia a:

- i. Cancelar el asiento de **Bien de Familia**, en favor de **Welington de Paula Severino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0016395-5 y **Elizabeth Mena Zabala**, de nacionalidad dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2593216-5. El derecho tiene su origen en instancia de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitida por el Lcdo. Ángelo Thelisma.
- ii. Inscribir el asiento de **Hipoteca Convencional**, en favor de **Richard Antonio Quezada Walsh**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4121899-5, por un monto de RD\$1,600,000.00. El derecho tiene su origen en acto bajo firma privada, de fecha siete (07) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por la Lcda. Magaly Calderón García, notario público de los del número del Distrito Nacional.
- iii. Emitir una certificación del estado jurídico del inmueble, propiedad de los señores **Welington de Paula Severino y Elizabeth Mena Zabala**;
- iv. Practicar los asientos registrales correspondientes en el registro complementario del inmueble antes indicado, en relación con las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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