

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00085

FECHA

17-06-2026

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2026-0770

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de junio 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 cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Marino Emilio Cáceres Boyrie**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 001-0067687-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Francisco Antonio Manzano**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 028-0075088-3, con estudio profesional en común abierto en Manzano Rodríguez & Asociados, ubicado en la suite 606-A del sexto piso, torre Villa Palmera Business Center, situada en la avenida Roberto Pastoriza, núm. 467, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R.294409, relativo al expediente registral núm. 9092624480, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral núm. 9092623076, inscrito en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:15 a.m., contentivo de solicitud de Anotación Preventiva, en virtud de la instancia de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por Marino Emilio Cáceres Boyrie, por intermedio de su abogado apoderado Lic. Francisco Antonio Manzano, actuación registral calificada de manera negativa a través del oficio de rechazo núm. O.R.284438, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026);

VISTO: El expediente registral núm. 9092624480, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:14 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, actuación registral que fue declarada inadmisible por falta de notificación, mediante el oficio núm. 9092624480, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil núm. 133/26, de fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Hipólito Girón Reyes, alguacil de estrado del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **Manuel Emilio Cáceres Troncoso**, en calidad de antiguo propietario, y **Constructora Almabani, S.R.L.**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales de los inmuebles descritos como: 1) *“Parcela núm. 500376777196, con una superficie de 3,846.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula núm. 3000489327”*; 2) *“Porción de terreno con una superficie de ... dentro del ámbito de la Parcela 84-REF-321, del Distrito Catastral núm. 2.5, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula núm. 4000006690”*; 3) *“Parcela núm.400413807920, con una superficie de 1,821.63 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula núm. 0100371898”*.

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.294409, relativo al expediente registral Núm. 9092624480, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, contentivo de solicitud de Anotación Preventiva, en los inmuebles descritos como: 1) *“Parcela núm. 500376777196, con una superficie de 3,846.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula núm. 3000489327”*; 2) *“Porción de terreno con una superficie de ... dentro del ámbito de la Parcela 84-REF-321, del Distrito Catastral núm. 2.5, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula núm. 4000006690”*; 3) *“Parcela núm.400413807920, con una superficie de 1,821.63 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula núm. 0100371898”*, propiedad de la razón social **Constructora Almabani, S.R.L.**

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 San Pedro de Macorís, procuraba la inscripción de Anotación Preventiva, con relación a los inmuebles antes descritos;
- b) que, la citada rogación fue calificada de forma negativa a través del oficio núm. O.R.284438, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026);

c) que, la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio núm. O.R.284438, el cual fue declarado inamisible por falta de notificación mediante el oficio núm. 9092624480, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026); d) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), “*el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión 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) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.*”

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), considerándose publicitado en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), es decir, *una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*, e interpuso esta acción recursiva el día cinco (05) del mes de mayo 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) el señor **Constructora Almabani, S.R.L.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia; y, ii) **Manuel Emilio Cáceres Troncoso**, en calidad de antiguo propietario.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Manuel Emilio Cáceres Troncoso y Constructora Almabani, S.R.L.**, mediante el acto de alguacil núm. 133/26, de fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Hipólito Girón Reyes, alguacil de estrado del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Distrito Nacional.

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.

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

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha 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, en fecha 15 de marzo del año 2026, fue depositada por ante el Registro de Títulos el recurso de reconsideración, con la finalidad de que sea reconsiderada la decisión de rechazar la anotación preventiva solicitada en fecha 13 de marzo del 2026, por la existencia de procesos judiciales que inciden directamente sobre la situación jurídica de determinados inmuebles pertenecientes al patrimonio del señor Marino Emilio Cáceres Troncoso;
- ii.** Que, dicha solicitud se fundamenta en la existencia de diversos procesos judiciales en curso, entre ellos, una demanda en nulidad de venta, reintegro de bienes y condenación en daños y perjuicios, así como el proceso de demanda en interdicción judicial, cuyo objeto es la protección de la persona y del patrimonio del referido señor, quien se encuentra en una condición de avanzada edad y con deterioro significativo de sus facultades cognitivas;
- iii.** Que, en virtud de lo anterior, y con la finalidad de preservar la integridad del patrimonio del señor Marino Emilio Cáceres Troncoso, así como de advertir a terceros sobre la existencia de procesos judiciales que inciden sobre dichos inmuebles, fue solicitada la inscripción de una anotación preventiva y ante el rechazo, se interpuso una solicitud de reconsideración;
- iv.** Que, la decisión administrativa contenida en el oficio de fecha 27 de abril del 2026, fundamenta una inadmisibilidad del recurso en una supuesta inobservancia respecto al no depósito de la constancia de notificación a las partes involucradas; no obstante, al momento de intentar el depósito de la referida notificación, en fecha 23 de marzo del 2026, los oficiales del registro se negaron rotundamente a recibir la documentación;
- v.** Que, en virtud de todo lo anterior, resulta procedente que ese honorable reconsidere su decisión, permitiendo la inscripción de la anotación preventiva solicitada, en aras de preservar los principios de publicidad registral, seguridad jurídica y prevención del daño que rigen el sistema inmobiliario dominicano, y;
- vi.** Que, por tales motivos, el señor Marino Emilio Cáceres Boyrie solicita que se acoja el presente recurso jerárquico, en tal sentido: reconsiderar, revocar y dejar sin efecto jurídico el oficio de rechazo relativo al expediente núm. 9092623076 de fecha 15 de febrero 2026 y el oficio de rechazo núm. O.R.294409, de fecha 27 de abril del 2026, y en consecuencias, ordenar la inscripción de la anotación preventiva solicitada, en virtud de los procesos judiciales en curso que inciden sobre la situación jurídica del referido inmueble.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del presente recurso jerárquico, se ha podido observar que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, concluyó que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en virtud de que: i) *“(...) en el expediente no consta certificación del tribunal u órgano investigativo que indique que está apoderado de un proceso en relación al inmueble; ii) (...) en otro orden, conforme al artículo 11 de la resolución DNRT-DT-2025-0001 sobre anotaciones preventivas, no se considera causa legítima para el registro los procesos que se encuentren en conocimiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o de los órganos del Registro Inmobiliario y en el expediente se hace constar que los inmuebles que nos ocupan se encuentran en proceso de una Litis Sobre Derechos Registrados en el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional”.*

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la calificación definitiva del citado órgano registral, la parte interesada procede a interponer formal solicitud de reconsideración, siendo declarada inadmisibles en atención a que: *“no se verifica el cumplimiento de lo establecido en el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos, que establece que cuando el acto impugnado involucre una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas”*; situación que quedó solventada en la interposición de la acción que se trata, con el depósito del referido acto de alguacil núm. 133/26.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de la documentación aportada en el expediente original, se ha podido verificar que la parte recurrente aportó los siguientes documentos: 1) acto núm. 306/25, de fecha 12 de diciembre del año 2025, contentivo de demanda en nulidad de venta, reintegro de inmueble y condenación en daños y perjuicios interpuesta por el señor Marino Emilio Cáceres Boyrie; 2) instancia de solicitud de fecha 19 de diciembre del año 2025, contentiva de demanda en Litis Sobre Derechos registrados y oposición formal a transferencia de inmuebles; 3) comprobante de recepción por ante el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativo a la solicitud núm. 2025-R1368875, del caso núm. 2025-0336912, de fecha 19/12/2025, contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en lo que respecta al conocimiento del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional, entiende oportuno destacar que la rogación original presentada por las partes recurrentes, procura la inscripción de una **Anotación Preventiva**, en virtud de una demanda en nulidad de venta y reintegro, notificada a través del acto de alguacil núm. 306/25, de fecha 12 del mes de diciembre del año 2025, así como también, la inscripción de una **Anotación Preventiva**, mediante una demanda en Litis Sobre Derechos Registrados y Oposición formal a transferencia de inmuebles, interpuesta en fecha 19 de diciembre del año 2025.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, con relación a la procedencia y fundamento de la Anotación Preventiva, en virtud de la demanda en nulidad de venta y reintegro, notificada a través del citado acto de alguacil núm. 306/25, se hace necesario precisar que, la misma se requiere en favor de **Marino Emilio Cáceres Boyrie**, en calidad de hijo del señor **Manuel Emilio Cáceres Troncoso**, quien es el antiguo titular registral sobre los inmuebles antes citados; basando sus pretensiones en el deterioro de su salud física y mental, producto de su avanzada edad y las condiciones médicas que presenta su padre.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y partiendo de lo fundamentado por el Registro de Títulos, en su oficio de rechazo núm. O.R.284438, las anotaciones preventivas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3, punto 3, de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-001, sobre Anotaciones Preventivas, Inscripciones Provisionales y Anotaciones Informativas, *procederán cuando, sobre un inmueble registrado exista un proceso o condición que cuestione o afecte el derecho de propiedad o cualquier otro derecho real inscrito, siempre que dicha situación sea conocida por tribunales o entidades de investigación distintos a los órganos de la Jurisdicción Inmobiliaria.*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para complementar la inscripción de dicha actuación registral (*anotación preventiva*), la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales, en su artículo 24, punto 11, establece que para la valoración de la misma, debe presentarse, entre otros, la *Certificación del tribunal u órgano investigativo que indique que está apoderado de un proceso en relación al inmueble,*

según aplique, así como también, el acto de alguacil, según aplique, por el cual se notifica al propietario del inmueble indicando la designación catastral y que se procura registrar una anotación preventiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es preciso destacar que, para la calificación de la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, bajo el expediente registral núm. 9092623076, no fueron aportados los citados documentos requeridos por el artículo 24, numeral 11, de la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales, consistentes en la certificación emitida por el tribunal u órgano investigativo competente y el acto de alguacil de notificación al titular registral, respecto de la inscripción de la anotación preventiva.

CONSIDERANDO: Que, si bien con motivo de la interposición del presente recurso jerárquico fue depositado el acto de alguacil núm. 67/26, de fecha 13 del mes de marzo del año 2026, instrumentado por el ministerial Hipólito Girón Reyes, alguacil de estrado del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Distrito Nacional, contentivo de la notificación de inscripción de la anotación preventiva al titular registral, lo cierto es que, no fue depositada la certificación emitida por el tribunal u órgano investigativo que acredite encontrarse apoderado de un proceso vinculado al inmueble, conforme exige el referido artículo 24; por lo que, en consecuencia, persiste el incumplimiento del depósito de uno de los requisitos exigidos para la actuación que se requiere.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, y en lo que respecta a la rogación de la inscripción de una **Anotación Preventiva**, en virtud la demanda en Litis Sobre Derechos Registrados y Oposición formal a transferencia de inmuebles, interpuesta en fecha 19 de diciembre del año 2025, es preciso destacar que, para la valoración de la misma fue depositado un comprobante de recepción del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, relativo a la solicitud núm. 2025-R1368875.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 11, literal c, de la Resolución núm. DNRT-DT-2025-001 que contiene la disposición Técnica sobre Anotaciones Preventivas, Inscripciones Provisionales y Anotaciones Informativas, dispone que, no se considerarán causas legítimas para el registro de una anotación preventiva las siguientes: *“Los procesos que se encuentren en conocimiento de los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria o de los órganos del Registro Inmobiliario, salvo las disposiciones establecidas en la presente normativa”*.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el artículo 132 del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Resolución núm. 787-2022), establece que, *a fin de hacer oponibles a terceros, la jurisdicción apoderada de una litis sobre derechos registrados, una vez recibido el acto de alguacil contentivo de la notificación de la instancia introductiva, lo comunica al Registro de Títulos para que haga las anotaciones correspondientes.*

CONSIDERANDO: Que, a la luz del análisis armonizado de los artículos descritos con anterioridad, esta Dirección Nacional considera que, la causa invocada para sustentar la inscripción de la anotación preventiva se fundamenta en una litis sobre derechos registrados que se encuentra en conocimiento del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; por lo que, la misma no constituye una causa legítima para el registro de una anotación preventiva, y la publicidad de su anotación se realiza por instrucciones expresas del tribunal apoderado.

CONSIDERANDO: Que, de todo lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la actuación solicitada no reúne los requisitos reglamentarios que permitan valorar de manera positiva

la actuación que se trata, toda vez que, por una parte, persiste el incumplimiento de uno de los requisitos documentales exigidos para la inscripción de la anotación preventiva fundamentada en la demanda en nulidad de venta y reintegro; y, por otra, la litis sobre derechos registrados invocada no constituye una causa legítima para sustentar una anotación preventiva, por tratarse de un proceso que se encuentra en conocimiento de un tribunal de los de la jurisdicción inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 54, incisos a) y b), del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), expresa que: *“la función calificadora comprende 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”. (...) así mismo, “verificar la procedencia o improcedencia, validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato presentado”.*

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a los principios que conforman la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el principio de especialidad, consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a las consideraciones 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 su ejecución; y, en consecuencia, confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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 de San Pedro de Macorís, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, vistos los artículos 74, 75, 76, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 28 43, 54, 164, 165 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022),

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 la señora por el señor **Marino Emilio Cáceres Boyrie**, en contra del oficio núm. O.R.294409, relativo al expediente registral Núm. 9092624480, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por motivos distintos, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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