

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00087

FECHA
09-06-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0798

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) 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 ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por los señores **Reyes Lorenzo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 016-0002790-6, y **María Lorenzo Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 016-0017333-8, con domicilio y residencia en la casa núm. 44 de la calle Jesús de Galindes, Ensanche Ozama, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quienes tienen como abogados apoderados al **Dr. Ernesto Medina Feliz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0013062-4, soltero, y el **Licdo. Manuel Berihute Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0010501-4, soltero, con estudio profesional abierto en la casa núm. 98 de la Av. José Contreras, Edificio Santa María, Suite 203, Segundo piso, Ensanche La Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional y estudio Ad-hoc en la Autopista de San Isidro, en el Edificio Plaza Fama Home Center, Segundo Nivel, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, correo electrónico: medina08feliz@gmail.com, teléfono núm. 809-223-6418.

En contra del oficio núm. OSU-00000303580, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026341085.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026248311, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026) a las 12:51:39 p.m., contentivo de solicitud de Ejecución de sentencia, en virtud del acto de alguacil núm. 118-2026, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Sandy R. Tejada Veras, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de

Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo núm. ORH-00000156810 de fecha trece (13) de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 9082026341085, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 12:59:33 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 134-2026, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Gustavo Adolfo Tapia Mendoza, Alguacil de Estrado de la 3ra Sala de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico al señor **Nelson Darío De La Cruz Vargas**, en calidad de comprador del inmueble que nos ocupa, y la señora **Lady Mireya Suazo Guerreiro de Baltazar**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar núm. 11, de la Manzana núm. 1382, Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 448.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 3000240683*”.

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. OSU-00000303580, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026341085; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Ejecución de sentencia, con relación con el inmueble identificado como: “*Solar núm. 11, de la Manzana núm. 1382, Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 448.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 3000240683*”.

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 Santo Domingo, procura la Ejecución de sentencia, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, a través del Oficio núm. Oficio de Rechazo núm. ORH-00000156810 de fecha trece (13) de abril del año dos mil veintiséis (2026), fundamentándose en el hecho de que, el Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de proceder con lo solicitado por las partes, hasta tanto el Tribunal remita la decisión que nos ocupa para fines de su ejecución; **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile por el Registro de Títulos, por falta de notificación del recurso a las demás partes involucradas, y; **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Ernesto Medina Feliz, cédula de identidad y electoral núm. 001-0013062-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha ocho (08) 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) los señores **Reyes Lorenzo y María Lorenzo Sánchez**, en calidad de parte recurrente de la presente acción recursiva y comprador; ii) el señor **Nelson Darío De La Cruz Vargas**, en calidad de comprador del inmueble que nos ocupa, y iii) la señora **Lady Mireya Suazo Guerreño de Baltazar**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Nelson Darío De La Cruz Vargas**, en calidad de comprador del inmueble que nos ocupa, y la señora **Lady Mireya Suazo Guerreño de Baltazar**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva, a través del citado acto de alguacil núm. 134-2026, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), 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 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, bajo el expediente registral núm. 9082022408584, fue inscrita en el Registro de Títulos la sentencia núm. 0313-2022-S-00033, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), que ordena la transferencia del inmueble de referencia en favor de los señores **Reyes**

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

Lorenzo y María Lorenzo Sánchez, la cual fue remitida al Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, y ha sido imposible ejecutar la misma;

- ii) Que, se hace obligatorio el cumplimiento de la ejecución de la sentencia, más si es el propio tribunal que la ordena; y se observa en la Certificación de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), que el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central establece que sobre el inmueble identificado como: *“Solar núm. 11, de la Manzana núm. 1382, Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 448.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 3000240683”*, existe una Litis Sobre Derechos Registrados en reconocimiento y ejecución de acto de venta;
- iii) Que, mediante el expediente registral núm. 9082026248311, se solicitó al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la ejecución de la indicada sentencia, rogación que fue rechazada en virtud del Oficio de Rechazo núm. ORH-00000156810 de fecha trece (13) de abril del año dos mil veintiséis (2026), puesto que, el Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de proceder con lo solicitado por las partes, hasta tanto el Tribunal remita la decisión que nos ocupa para fines de su ejecución;
- iv) Que, posteriormente, solicitamos la reconsideración bajo el expediente núm. 9082026341085, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación a las demás partes involucradas, según oficio núm. OSU-00000303580, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026);
- v) Que, ante la negativa del Registro de Títulos, el mismo ha cometido desacato de la Decisión del Tribunal de ejecutar la sentencia, la cual adquirió la autoridad de la cosa definitivamente juzgada, aun mas, declarando inadmisibles el recurso de reconsideración;
- vi) Que, por todo lo antes expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio OSU-00000303580, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, se revoque el mismo ejecutando la sentencia en favor de los señores **Reyes Lorenzo y María Lorenzo Sánchez**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio núm. ORH-00000156810, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“... el Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de proceder con lo solicitado por las partes, hasta tanto el Tribunal remita la decisión que nos ocupa para fines de su ejecución ...”*

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, y luego de verificar el tracto sucesivo de los inmuebles, se tiene a bien establecer la relación de hechos siguiente, a saber:

- i. Que, la señora **Lady Mireya Suazo Guerrero** adquirió el derecho de propiedad del inmueble identificado como: *“Solar núm. 11, de la Manzana núm. 1382, Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 448.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo;*

identificada con la matrícula núm. 3000240683”, mediante acto bajo firma de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año mil novecientos sesenta y cuatro (1964), legalizadas las firmas por el Dr. Eugenio Alfonso Matos Félix, inscrito en fecha cinco (05) de enero del año mil novecientos sesenta y cuatro (1964), publicitado bajo el Libro núm. 0821, Folio núm. 174, Hoja núm. 228.

- ii. Que, mediante el expediente registral núm. 9082021891958, fue inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), el asiento núm. 240268872, contentivo de Litis Sobre Derechos Registrados, interpuesta por los señores **Reyes Lorenzo y María Lorenzo Sánchez**, en contra de **Lady Mireya Suazo Guerrero y Nelson Darío De La Cruz Vargas**, en virtud del Oficio núm. TJO-2021-04074, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021)
- iii. Que, con motivo de la Litis antes señalada, en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), fue inscrito el expediente núm. 9082022408584, contentivo de Transferencia, en virtud de la **Sentencia núm. 0313-2022-S-00033, de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022)**, emitida por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en el cual se emitió el oficio núm. OSU-00000157568, de fecha once (11) del mes de agosto del dos mil veintidós (2022), solicitando instrucciones al tribunal, dado que existen irregularidades manifiestas en algunas de las documentaciones contenidas en el expediente;
- iv. Que, posteriormente, el tribunal subsanó el expediente bajo el núm. 9082022662065, a través de la Resolución núm. 0313-2022-R-00355, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que en su parte dispositiva ordena lo siguiente: **“Primero: Ordena el archivo definitivo del presente expediente por la imposibilidad de ejecución planteada por el Registro de Títulos de Santo Domingo ...”** (Resaltado y Subrayado es nuestro).
- v. Que, conforme a lo ordenado por el tribunal en la resolución remitida, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió con el archivo definitivo del expediente, y;
- vi. Que, se ha podido verificar que, en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito el asiento registral núm. 240812618, contentivo de Cancelación de Litis Sobre Derechos Registrados, en virtud de la Resolución núm. 0313-2025-R-00552, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Tercera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha comprobado que, contrario a lo expresado por el Registro de Títulos en el oficio de rechazo del expediente núm. 9082026248311, contentivo de solicitud de ejecución de sentencia, respecto a que, no puede proceder con lo solicitado por las partes, hasta tanto el Tribunal remita la decisión para fines de su ejecución, se ha evidenciado que, el tribunal competente ya remitió su respuesta ante la solicitud de instrucciones, a través de la indicada Resolución núm. 0313-2022-R-00355, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), mediante el expediente registral núm. 9082022662065, en la cual se ordena el archivo definitivo del expediente original.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es preciso señalar que, el artículo 102 párrafo I del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución núm. 787-2022*), establece que: “*El juez o tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria puede tomar conocimiento de una dificultad de ejecución por comunicación expresa del Registro Títulos, o ser apoderado por la persona interesada*”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el párrafo II del indicado artículo estipula que: “*En el ejercicio de estas funciones, el juez o tribunal que haya dictado la decisión con dificultad de ejecución puede fijar astreinte u ordenar todas las medidas pertinentes, para asegurar la ejecución de lo juzgado, pudiendo, si existen imposibilidades de ejecución, declarar el acto inejecutable y ordenar su archivo provisional o definitivo*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece respecto del principio de rogación, que: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada, con calidad para realizar dicha solicitud o por disposición de Juez o tribunal competente.*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 57 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: “*En toda decisión emanada de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustanciales.*”

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los párrafos anteriores y los preceptos legales antes citados, se desprende que, no procede la rogación original, objeto del presente recurso jerárquico, que procuraba la ejecución de la Sentencia núm. 0313-2022-S-00033, puesto que, la misma fue declarada por el tribunal con imposibilidad de ejecución, según la Resolución núm. 0313-2022-R-00355, ante las irregularidades detectadas por el Registro de Títulos en las documentaciones aportadas, lo que dio lugar a archivar de manera definitiva el expediente original.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo expuesto, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por motivos distintos consistentes en que la sentencia que se pretende ejecutar, fue declarada por el tribunal con imposibilidad de ejecución, y fue ordenado el archivo definitivo del expediente; 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 Santo Domingo, 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, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*).

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 presente recurso jerárquico, interpuesto por los señores **Reyes Lorenzo y María Lorenzo Sánchez**, en contra del oficio núm. OSU-00000303580, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026341085, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por motivos distintos, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/saub