



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00135

FECHA
02/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
0322026383614

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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 doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple, entidad de intermediación financiera organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social y establecimiento principal en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en el edificio denominado "Torre Popular", sito en el número veinte (20) de la avenida John F. Kennedy esquina avenida Máximo Gómez, debidamente inscrita en el Registro Nacional de Contribuyentes bajo el número 1-01-01063-2 y provista del Registro Mercantil número 1085SD, debidamente representada por las señoras María del Carmen Espinosa Figaris y Lourdes Massiel Suárez Gómez, dominicanas, mayores de edad, funcionarias bancarias, domiciliadas y residentes en esta ciudad, titulares de las cédulas de identidad y electoral números 008-0021896-8 y 402-2072794-1,

respectivamente, quienes actúan en sus respectivas calidades de Gerente Departamento Monitoreo Facilidades Sin Garantías y Soporte Legal y Gerente Departamento Monitoreo Facilidades con Garantía y Mayores Deudores del referido banco; el cual tiene como apoderados especiales a los licenciados Massiel Sánchez Espinal, Eddy G. Ureña Rodríguez y Néstor A. Contín S., provistos de las cédulas de identidad y electoral números 402-2272181-9, 001-1790554-7 y 001-0196961-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la oficina Melo Martínez & Contín Abogados, sita en el número diecisiete (17) de la esquina formada por la intersección de las calles Carlos Sánchez y Sánchez y Prolongación Siervas de María, Ensanche Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono (809) 567-4400, extensión 269, correo electrónico massiel.sanchez@m mcabogados.com.do, lugar donde realizan formal elección de domicilio para todas las consecuencias legales del presente recurso.

En contra del oficio núm. ORH-00000164287, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026383614, concerniente a la solicitud de reconsideración.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025601766, inscrito en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a la 8:39:53 p. m., contentivo de privilegio tributario, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada positivamente, derivando el asiento registral:

- i. No. 011251778. PRIVILEGIO TRIBUTARIO a favor de DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS (DGII), por un monto de RD\$78,931,016.10. El derecho tiene su origen en PRIVILEGIO TRIBUTARIO, según consta en el documento de fecha 16 octubre 2025, RESOLUCION No. G.C. /C.C. NO. CPR-A2025-00025 emitida por LORENZO NATANAEL OGANDO DE LA ROSA, EJECUTOR ADMINISTRATIVO. Asentado el 14 noviembre 2025.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026383614, inscrito en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), a la 1:42:06 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de instancia de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional; proceso que culminó con el oficio hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 1390/2026, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Abner Antonio Fermín Lara, alguacil de Estrado de la Unidad de Citaciones, Notificaciones, y Comunicaciones de la Jurisdicción Penal de Santo Domingo, aportado como constancia de notificación del recurso jerárquico y depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: Unidad funcional 9-B, identificada como 400423656483: 9-B, del condominio Residencial La Diana II, con una extensión superficial de 193.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100031749.

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. ORH-00000164287, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026383614; concerniente a la solicitud de reconsideración de inscripción de privilegio tributario, respecto del inmueble identificado como: *Unidad funcional 9-B, identificada como 400423656483: 9-B, del condominio Residencial La Diana II, con una extensión superficial de 193.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100031749.*

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

- i. que, el Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple es beneficiario de una hipoteca convencional en primer y segundo rango sobre el inmueble de referencia e inscribió un mandamiento de pago, en fecha (07) de abril del año dos mil veinticinco (2025), generando un bloqueo registral;
- ii. que, el asiento registral núm. 011251778, contentivo de Privilegio Tributario a favor de la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), fue asentado en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025);
- iii. que, en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), Banco Popular Dominicano, S. A. - Banco Múltiple interpuso ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional solicitud de reconsideración dirigida contra el referido asiento;
- iv. que, mediante oficio núm. ORH-00000164287, emitido en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la solicitud de reconsideración; y,
- v. que, en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico ante esta Dirección Nacional.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías

habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcorre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión, y; d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

CONSIDERANDO: Que, la acción inicial persigue el levantamiento del asiento registral No. 011251778. PRIVILEGIO TRIBUTARIO a favor de DIRECCION GENERAL DE IMPUESTOS INTERNOS (DGII), por un monto de RD\$78,931,016.10. El derecho tiene su origen en PRIVILEGIO TRIBUTARIO, según consta en el documento de fecha 16 octubre 2025, RESOLUCION No. G.C. /C.C. NO. CPR-A2025-00025 emitida por LORENZO NATANAEL OGANDO DE LA ROSA, EJECUTOR ADMINISTRATIVO.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional conoció el fondo de la actuación calificando negativamente la solicitud original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: *"el embargo solo produce un bloqueo parcial sobre el inmueble, que solo aplica a actos de disposición del propietario, pero no impide la inscripción de actos forzosos como el privilegio tributario y que para la cancelación del mismo deben proceder conforme a los requisitos de la disposición técnica (...)"*.

CONSIDERANDO: Que, para determinar si el presente recurso fue depositado ante esta Dirección Nacional dentro del plazo legalmente establecido, resulta pertinente señalar que el acto administrativo fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026); la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de agosto 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.

CONSIDERANDO: Que, si bien, de acuerdo a lo expuesto anteriormente, la acción recursiva fue interpuesta dentro del plazo establecido por la normativa vigente, esta Dirección Nacional no puede avocarse a conocer el fondo de la decisión (esto es, la causa del rechazo principal), ni de los planteamientos esbozados por la parte interesada, mediante instancia suscrita por la Licda. Massiel Sánchez Espinal, en virtud de que, la solicitud de reconsideración presentada bajo el expediente núm. 0322026383614, debió ser declarada inadmisible por haber sido interpuesta de manera extemporánea.

CONSIDERANDO: Que, en relación con lo anterior y en consonancia con la inadmisibilidad de la acción que se trata, es preciso aclarar que, el asiento registral núm. 011251778, correspondiente a Privilegio Tributario, fue asentado en fecha catorce (14) de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado en fecha ocho (08) de enero del año dos mil veinticinco (2026), al haber transcurrido treinta (30) días hábiles desde su emisión. En consecuencia, los quince (15) días hábiles para

interponer la reconsideración iniciaron a computarse desde esa fecha, venciendo el día dos (02) de febrero del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, el registrador de títulos, en el ejercicio de su función calificadora debe analizar la admisibilidad de las solicitudes de reconsideración sometidas a su escrutinio, y pronunciarse al respecto. Sin embargo, procedió a conocer el fondo del expediente en cuestión, no obstante, la solicitud de reconsideración fue interpuesta en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), es decir, fuera del plazo de los quince (15) días hábiles contados a partir de la publicidad del acto administrativo, acorde a lo establecido en el ordenamiento jurídico aplicable.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo estipula el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*): *los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: "a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados 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) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión"* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), que estipula que, es una facultad del Registrador de Títulos, entre otros: *"Verificar la procedencia o improcedencia, validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato presentado."*

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el artículo 47 de la Ley Núm. 834-78, que modifica el Código de Procedimiento Civil dominicano establece que: *"los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso"* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en atención a las disposiciones legales descritas, dado que el acto inicial que se procura revocar (asiento registral contentivo de privilegio tributario) quedó publicitado desde el día ocho (08) de enero del año dos mil veinticinco (2026), y que las partes interesadas interpusieron la acción en reconsideración tras vencer el plazo normativo para ejercer los recursos administrativos, procede que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos declare, de oficio, la inadmisibilidad del presente recurso, sin que sea necesario valorar los aspectos señalados por los recurrentes respecto a la calificación negativa emitida por el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, sin perjuicio de la extemporaneidad del recurso, es preciso destacar que, cuando el acto administrativo impugnado involucra a una o más personas distintas del recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos, conforme a

lo establecido en los artículos 175 y 176, literal b), del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figura como parte involucrada la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), en calidad de beneficiaria del asiento registral núm. 011251778, contentivo del privilegio tributario cuya cancelación procura la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificado la interposición del presente recurso jerárquico a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), mediante el acto de alguacil núm. 1390/2026, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), el referido acto de notificación fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), es decir, fuera del plazo de los dos (02) días francos establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 1, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el Principio de Juridicidad, indicando que: *"En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado"* (Negrita y subrayado es nuestro).

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 el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 20, 43, 54, 62, 63, 166, 171, 172, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022); 47 de la Ley núm. 834-78; y 3 numeral 1 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: Declara inadmisibile, por extemporáneo, el presente recurso jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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

IDL/pts



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/9R9C-NZEF-UIZ3-FF6I>

