



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00144

FECHA
18/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
2072634338

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) 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, Licda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por el Dr. Joselito Antonio Báez Santiago, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0490792-8, con domicilio y estudio profesional situado en la suite 206 del Edificio Brea Franco, calle Dr. Delgado núm. 36, esquina calle Santiago, Ensanche Lugo, Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos (809) 221-4758 y (809) 762-0184, correo electrónico baezjoselito6@gmail.com; quien actúa como abogado de sí mismo y conjuntamente con el Dr. Juan De Dios García Pantaleón, abogado constituido y apoderado especial, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0151507-0, con estudio profesional situado en la suite 206 del Edificio Brea Franco, calle Dr. Delgado núm. 36, esquina calle Santiago, Ensanche Lugo, Gascue, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos (809) 221-4758, (809) 762-0184 y (809) 268-0036, y correo electrónico:

laclaquetadegarcia@gmail.com; lugar de elección de domicilio para todos los actos y consecuencias legales del presente recurso; y con domicilio ad hoc en la oficina jurídica de la Licda.

Vicenta Jeannette de la Cruz González, ubicada en la calle Padre Adolfo núm. 47, altos, Edificio Plaza Real, apartamento 205, La Vega, provincia La Vega, República Dominicana, teléfonos (809) 573-0910 y (809) 765-1190, fax (809) 573-3205.

En contra del oficio núm. O.R.306439, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072634338.

VISTO: El expediente registral núm. 2072634338, inscrito en día diez (10) de julio del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de solicitud de inscripción de privilegio de honorarios de abogados, en virtud de los siguientes documentos:

- i) Decisión núm. 202300712, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.
- ii) Doble factura de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el Dr. Joselito Antonio Báez Santiago.
- iii) Poder de representación y cuota litis de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil venidos (2022), legalizado por el Dr. Roberti de Reison Marcano Zapata, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3357.
- iv) Acuerdo transaccional de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Dr. Ramón Eduardo Mieses Sánchez, notario público de los del número para el municipio de Jarabacoa, con matrícula núm. 5758.

VISTO: El escrito contentivo de recurso jerárquico interpuesto en fecha catorce (14) de agosto de 2026, por el Dr. Joselito Antonio Báez Santiago, quien actúa como abogado de sí mismo y conjuntamente con el Dr. Juan De Dios García Pantaleón.

VISTO: El acto de alguacil núm. 375/2026, de fecha diecisiete (17) de agosto de 2026, instrumentado por el ministerial Freny Morel Morillo, alguacil de estrado del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el recurso jerárquico al señor Paul Andrew Tiburcio Johnson, en calidad de titular registral del derecho de propiedad.

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Designación catastral 312177571648, con una extensión superficial de 3,998.97 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, identificado con la matrícula núm. 3001126410.*

VISTOS: 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.306439, de fecha treinta (30) de julio de 2026, emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072634338; concerniente a la solicitud de inscripción de privilegio de honorarios de abogados, con relación al inmueble identificado como: *Designación catastral 312177571648, con una extensión superficial de 3,998.97 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia de La Vega, identificado con la matrícula núm. 3001126410.*

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, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de La Vega procuraba la inscripción de privilegio de honorarios de abogado respecto del inmueble antes descrito;
- ii) que, dicha rogación fue sustentada, entre otros documentos, en una procuración de poder especial bajo firma privada, un acuerdo marco de transacción y la decisión núm. 202300712;
- iii) que, el Registro de Títulos de La Vega calificó de forma negativa la rogación mediante el oficio núm. O.R.306439, de fecha treinta (30) de julio de 2026, relativo al expediente registral núm. 2072634338; y,
- iv) que, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha catorce (14) de agosto de 2026.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, "sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración", conforme a lo que establece el artículo núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

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) transcurre 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, 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 treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, por lo que, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada, se consideraría publicitado el día once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026). No obstante, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

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, figura como parte involucrada en este expediente registral: i. el señor Andrew Tiburcio Johnson, en su calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, debido a que la decisión a intervenir incide sobre la situación registral del inmueble de referencia, y; ii. El Dr. Joselito Antonio Báez Santiago, en calidad de acreedor y persiguiendo de la acción que se trata.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor Andrew Tiburcio Johnson, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 375/2026, de fecha diecisiete (17) de agosto de 2026, instrumentado por el ministerial Freney Morel Morillo, alguacil de estrado del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, a través del proceso de domicilio desconocido vía el Abogado del Estado y

depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha diecisiete (17) del mes de agosto 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 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, resulta oportuno señalar que, el Código Procedimiento Civil de la República Dominicana, en su artículo 69 ordinal 7mo, establece que: *“A aquéllos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original”*.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, se procede a 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, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que el Registro de Títulos observó que la decisión judicial utilizada como soporte de la actuación registral fue depositada directamente por las partes interesadas dentro del expediente, sin que constara una remisión formal realizada por el órgano jurisdiccional que la emitió; circunstancia que, a juicio del órgano registral, incidía sobre la procedencia de la ejecución solicitada.
- ii) que, conforme al criterio asumido en la calificación, la ejecución de la decisión judicial invocada debía producirse a través del órgano jurisdiccional competente, razón por la cual entendió que la documentación aportada por la parte solicitante no resultaba suficiente para producir la modificación registral interesada.
- iii) que el Registro de Títulos estimó que los elementos documentales sometidos a su consideración no permitían ejecutar la rogación en la forma pretendida, por lo que consideró procedente mantener los efectos de la calificación negativa emitida respecto del expediente registral núm. 2072634338.
- iv) que, como consecuencia de lo anterior, mediante el oficio núm. O.R.306439, de fecha treinta (30) de julio del año dos mil veintiséis (2026), rechazó de manera definitiva la solicitud de inscripción de privilegio de honorarios de abogado presentada ante el Registro de Títulos de La Vega.

CONSIDERANDO: Que el Registro de Títulos de La Vega calificó de manera negativa la rogación en atención a que, en síntesis:

- i) que el Registro de Títulos observó que la decisión judicial utilizada como soporte de la actuación registral fue depositada directamente por las partes interesadas dentro del expediente, sin que constara una remisión formal realizada por el órgano jurisdiccional que la emitió; circunstancia que, a juicio del órgano registral, incidía sobre la procedencia de la ejecución solicitada.
- ii) que, conforme al criterio asumido en la calificación, la ejecución de la decisión judicial invocada debía producirse a través del órgano jurisdiccional competente, razón por la cual entendió que la documentación aportada por la parte solicitante no resultaba suficiente para producir la modificación registral interesada.
- iii) que el Registro de Títulos estimó que los elementos documentales sometidos a su consideración no permitían ejecutar la rogación en la forma pretendida, por lo que consideró procedente mantener los efectos de la calificación negativa emitida respecto del expediente registral núm. 2072634338.
- iv) que, como consecuencia de lo anterior, mediante el oficio núm. O.R.306439, de fecha treinta (30) de julio del año dos mil veintiséis (2026), rechazó de manera definitiva la solicitud de inscripción de privilegio de honorarios de abogado presentada ante el Registro de Títulos de La Vega.

CONSIDERANDO: Que el Registro de Títulos de La Vega calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, en atención a que, en síntesis, la decisión judicial utilizada como sustento de la actuación registral fue depositada directamente por las partes interesadas dentro del expediente, cuando la remisión deber ser realizada por el órgano jurisdiccional que la emitió; entendiendo dicho órgano registral que, la ejecución de la referida decisión debía producirse a través del tribunal competente.

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 considera necesario precisar que, la decisión judicial aportada al expediente no está siendo presentada con la finalidad de ejecutar directamente una orden judicial relativa a una litis sobre derechos registrados, sino como documento base para sustentar la solicitud de inscripción de un privilegio de honorarios de abogado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 24, numeral 85, de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-0003, de fecha dos (2) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitida por

la Dirección Nacional de Registro de Títulos, establece que el privilegio de honorarios de abogados consiste en inscribir sobre un inmueble registrado un derecho real de garantía a favor del profesional del derecho, a los fines de garantizar el pago de sus honorarios y gastos que hubieren avanzado por cuenta de su cliente; estableciendo, entre los documentos requeridos para esta operación, el *original o copia certificada de la decisión judicial que reconozca el crédito, cierto y líquido, en favor del abogado y que sustenta la inscripción del privilegio* (Subrayado y negrita en nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por consiguiente, si bien las decisiones judiciales que ordenan actuaciones registrales con motivo de una litis sobre derechos registrados deben ser remitidas o notificadas por el órgano jurisdiccional competente, en el presente caso la decisión judicial ha sido aportada como documento complementario para acreditar el crédito que sirve de fundamento a la solicitud de inscripción del privilegio de honorarios de abogados, por lo que, su depósito directo por la parte interesada no constituye un impedimento para su valoración en el marco del procedimiento de calificación registral.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, esta Dirección Nacional advierte que la presente solicitud de inscripción del privilegio de honorarios de abogados se sustenta en los siguientes documentos: i. poder de representación y cuota litis de fecha 19 del mes de septiembre del año 2022, suscrito por el señor Paul Andrew Tiburcio Johnson (cliente) y el Dr. Joselito Antonio Báez Santiago (abogado), legalizado por el Dr. Roberti De Reison Marcano Zapata, notario público de los del número del Distrito Nacional; ii. Doble factura para inscripción de Privilegio de Honorarios de Abogado, de fecha 07 de julio del año 2026, matrícula núm. 3357; iii. Copia del acuerdo transaccional de fecha 12 del mes junio del año 2023, legalizado por el Dr. Ramón Eduardo Mieses Sanchez, notario público de los del número de Jarabacoa, matrícula núm. 5758, y; iv. Decisión núm. 202300712, de fecha 30 del mes de agosto del año 2023, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, departamento norte.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, y en lo que respecta al citado poder de representación y cuota litis de fecha 19 del mes de septiembre del año 2022, si bien dicho acuerdo constituye un elemento que debe ser considerado para la determinación de los honorarios profesionales, su sola existencia no permite tener por acreditado, para fines registrales, un crédito cierto y líquido a favor del abogado. En efecto, la normativa vigente que regula la materia, Ley núm. 302-64, establece en su artículo 9 que, *después del pronunciamiento de la sentencia condenatoria en costas, deben depositarse ante el tribunal el detalle de los gastos y honorarios, resaltando en el párrafo III del citado artículo que, cuando exista pacto de cuota litis, el juez o el presidente de la corte a quien haya sido sometida la liquidación no podrá apartarse de lo convenido en él, salvo en lo que violare las disposiciones de la presente ley*. En tal sentido, el pacto de cuota litis no sustituye la decisión judicial requerida para reconocer y determinar el crédito que sirve de fundamento a la inscripción del privilegio de honorarios.

CONSIDERANDO: Que, acorde con lo antes indicado, mediante la Sentencia núm. 0304-2021 de fecha 24 de febrero del año 2021, la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, ha establecido el criterio de que: *“los contratos de cuota litis constituyen un contrato sinalagmático en el que surgen vínculos recíprocamente interdependientes, pues la obligación de una parte puede considerarse causa de la obligación de la otra, por lo que cualquier diferendo que surja sobre su ejecución, validez o su incumplimiento debe ser debatido por ante los órganos jurisdiccionales en un juicio contradictorio en el que se puedan aportar y discutir pruebas en apoyo de cada una de las pretensiones, por lo que no puede ser dilucidado de manera graciosa o administrativa, sino contenciosamente, esto con el objetivo de conceder a las partes la oportunidad de demostrar si las obligaciones pactadas en el contrato fueron ejecutadas o si por el contrario se ha incurrido en algún tipo de incumplimiento”*.

CONSIDERANDO: Que, del estudio del criterio jurisprudencial antes indicado, se debe señalar que, si bien es cierto que las partes Paul Andrew Tiburcio Johnson y el Dr. Joselito Antonio Báez Santiago, suscribieron un poder de cuota litis en fecha 19 de septiembre del año 2022, no menos cierto es que, conforme al referido criterio, cualquier controversia relacionada con la ejecución, validez o incumplimiento de dicho acuerdo debe ser sometida al tribunal competente, por medio de la acción correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, tal como se ha señalado, la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-0003, previamente citada, establece que, entre las formalidades exigidas para la inscripción de un privilegio de honorarios de abogados, se requiere como documento base el original o copia certificada de la decisión judicial que reconozca el crédito, cierto y líquido, en favor del abogado y que sustenta la inscripción del privilegio.

CONSIDERANDO: Que, aunque la parte recurrente hace alusión a los documentos depositados para sustentar la presente solicitud, entre ellos el poder de cuota litis y el acuerdo transaccional, al examinar el conjunto de documentos aportados se constata que la Decisión núm. 202300712, de fecha 30 del mes de agosto del año 2023, no ordena de manera expresa el pago de honorarios profesionales a favor del Dr. Joselito Antonio Báez Santiago, ni establece una suma determinada por dicho concepto.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, se puede colegir que la solicitud presentada no cumple con los requisitos establecidos en la disposición antes citada para la inscripción del privilegio de honorarios de abogados, toda vez que la decisión judicial aportada no reconoce un crédito cierto y líquido a favor del Dr. Joselito Antonio Báez Santiago, al no establecer de manera expresa la obligación de pago ni determinar la suma correspondiente por concepto de honorarios profesionales.

CONSIDERANDO: Que el artículo 3, numeral 1, de la Ley núm. 107-13 establece el principio de juridicidad, en virtud del cual *“toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado”*

CONSIDERANDO: Que, en esa misma línea, el artículo 3, numeral 8, de la referida ley consagra el principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa, conforme al cual “la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, pero por motivos distintos.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor Joselito Antonio Báez Santiago, en contra del oficio núm.O.R.306439, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072634338; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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.

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/J14M-BMRX-SCP0-2V7J>

