



TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00158

FECHA

29/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL

0322026457944

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 presente de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico depositado ante esta Dirección Nacional en fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), por INMOBILIARIA ADA, S.R.L., RNC 1-30-40873-4, debidamente representada por Bienvenido Rafael Antonio Ángeles, en calidad de gerente, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los licenciados Alejandro Alberto Castillo Arias, dominicano, mayor de edad, Casado, portador de la cédula de identidad núm. 001-1196805-3; José Cristóbal Cepeda Mercado, dominicano, mayor de edad, Casado, portador de la cédula de identidad núm. 001-007771-9; Hilario Ventura Muñoz, dominicano, mayor de edad, Casado, portador de la cédula de identidad núm. 001-0142579-8; y DR. Manuel Fermín Solís de los Santos, dominicano, mayor de edad, Casado, portador de la cédula de identidad núm. 001-1011269-5, quienes tienen estudio profesional abierto en la calle Jacinto Ignacio Mañón núm. 48, esquina avenida Winston Churchill, edificio V & M, suite 309, sector Paraíso, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio de rechazo núm. ORH-00000166027, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026457944, mediante el cual fue declarado inadmisibile el recurso de reconsideración interpuesto contra el oficio núm. ORH-00000164630, relativo al expediente registral núm. 0322026413841.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026413841, inscrito en fecha veinte (20) de julio del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:24:39 p.m., contentivo de solicitud de embargo inmobiliario Ordinario, en virtud de los documentos siguientes:

El Acto de Alguacil Núm. 135-26, de fecha 27 de marzo del 2026, instrumentado por el ministerial Jeuris Jaquez Suarez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contentivo de mandamiento de pago;

- 1) El Acto de Alguacil Núm. 303/2026, de fecha 17 de junio del 2026, instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez Gonzalez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario;
- 2) El Acto de Alguacil Núm. 304/2026, de fecha 18 de junio del 2026, instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez Gonzalez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de Denuncia de Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario. Actuación registral que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000164630, de fecha 24 de julio del año 2026.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026457944, inscrito en fecha 12 de agosto del 2026, a las 09:56:05 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000166027, de fecha 13 de agosto del 2026.

VISTO: El acto de alguacil núm. 454/2026, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez González, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual fue notificado el presente recurso jerárquico a los señores José Julián Báez García y Scotiabank República Dominicana, S.A., Banco Múltiple.

VISTOS: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *unidad funcional 43-A, identificada con la designación catastral 400432612773:43-A, del condominio View Tower, con*

una superficie total de 152.22 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula 0100304207.

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 interpuesto en contra del oficio núm. **ORH-00000166027**, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026457944, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), contentiva de solicitud de Embargo Inmobiliario Ordinario, respecto del inmueble descrito como: *unidad funcional 43-A, identificada con la designación catastral 400432612773:43-A, del condominio View Tower, con una superficie total de 152.22 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula 0100304207.*

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 original, tramitada bajo el expediente registral núm. 0322026413841, procuraba la inscripción de un embargo inmobiliario a favor de INMOBILIARIA ADA, S.R.L., respecto del inmueble de referencia;
- ii) que, mediante el oficio núm. ORH-00000164630, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó el expediente bajo el fundamento que constaba un embargo inmobiliario previo, inscrito en fecha 16 de marzo de 2026, a favor de Scotiabank República Dominicana, S.A., Banco Múltiple, por un monto de RD\$4,210,627.46, bajo el asiento núm. 011286658, generándose en tal efecto un bloqueo registral sobre el inmueble;
- iii) que, la parte interesada depositó una solicitud de reconsideración en fecha 10 del mes de agosto del año 2026, en contra del oficio de rechazo emitido;
- iv) que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional declaró inadmisibles el recurso de reconsideración mediante el oficio núm. ORH-00000166027, por no haberse depositado el acto de alguacil que notificara a las partes involucradas;
- v) que, en consecuencia, la parte recurrente interpuso un recurso jerárquico recibido por esta Dirección Nacional en fecha cuatro (04) de septiembre de 2026 y depositó la constancia de notificación mediante instancia recibida en fecha siete (07) de septiembre de 2026.

CONSIDERANDO: Que, conforme al artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, 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 hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte tomo conocimiento del mismo en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por **Manuel Fermín Solís de Los Santos**, conforme se evidencia en los sistemas de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de septiembre 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 su notificación 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 lo señores: **i) José Julián Báez García**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, y, **ii) Scotiabank República Dominicana, S.A.**, Banco Múltiple, en calidad de acreedor sobre el inmueble objeto del presente recurso jerárquico; y, **iii) Inmobiliaria ADA, S.R.L.**, en calidad de recurrente y acreedora solicitante de la inscripción del embargo inmobiliario ordinario.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada al señor **José Julián Báez García**, en calidad de titular registral, y Scotiabank

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

República Dominicana, S.A., en calidad de acreedor, a través del acto de alguacil núm. 454/2026, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez González, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento del 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, 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 de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) Tal y como advertimos, conjuntamente con la solicitud de inscripción de embargo inmobiliario, la exponente depositó el documento (sentencia) que justificaba la radiación de embargo que estaba inscrito en el inmueble;
- ii) que, en la primera decisión del Registro de Títulos, inadvirtió el efecto jurídico de la decisión marcada sentencia civil núm. 034-2026-SCON-00385, donde el Scotia Bank desistió del embargo inmobiliario a su favor, por lo que procedía el levantamiento de la referida inscripción;
- iii) que, en fecha 10 de agosto del 2026, cuando la exponente depositó formalmente el recurso de reconsideración contra la decisión del Registro de Títulos que rechazó la inscripción del nuevo mandamiento, posteriormente en fecha 12 de agosto del 2026, se presentó ante la oficina del Registro de Títulos con la finalidad de depositar el acto de notificación, siendo informado de que el recurso ya había sido rechazado por falta de depósito de dicha notificación;
- iv) que, el motivo que sirvió de fundamento al Registro de Títulos para rechazar la inscripción del embargo requiere ser revisado, en razón de que la inscripción previamente existente, por lo que, en ese sentido, no resulta jurídicamente razonable mantener como obstáculo una inscripción derivada de un procedimiento de embargo,

del cual el propio acreedor desistió y solicito el levantamiento, reconocido mediante una sentencia judicial; y,

v) que, por tales motivos, solicita acoger el recurso jerárquico, revocar el oficio núm. ORH-00000166027, disponer el levantamiento de la inscripción vinculada al embargo de Scotiabank República Dominicana, S.A., Banco Múltiple, y ordenar la inscripción del proceso verbal de embargo inmobiliario y su denuncia promovidos a requerimiento de INMOBILIARIA ADA, S.R.L.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional sustentó la calificación negativa objeto del presente recurso jerárquico, en síntesis, en los motivos siguientes:

- i) que, la solicitud de reconsideración procuraba revisar el oficio núm. ORH-00000164630, emitido con relación al expediente registral núm. 0322026413841, contentivo de embargo inmobiliario ordinario;
- ii) que, al analizar las piezas depositadas, el Registro de Títulos indicó que no había sido aportado el acto de alguacil que notificara a las partes involucradas la solicitud de reconsideración;
- iii) que, dicho órgano registral consideró dicha notificación como requisito de validez de la reconsideración cuando el acto impugnado involucra personas distintas del solicitante, de conformidad con el artículo 175 del Reglamento General de Registro de Títulos; y,
- iv) que, en consecuencia, declaró inadmisibile el recurso de reconsideración mediante el oficio núm. ORH-00000166027, de fecha 13 de agosto del 2026.

CONSIDERANDO: Que, en relación a los argumentos de la parte recurrente del caso que nos ocupa, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazo la actuación registral sometida a su escrutinio, en atención a que: *"... sobre el mismo existe un Mandamiento de Pago inscrito en fecha 16/03/2026, a favor de Scotiabank República Dominicana, S. A., por un monto de RD\$4,210,627.46, asiento núm. 011286658, razón por la cual no podemos proceder con la ejecución de la actuación solicitada, debido a que dicho embargo genera un bloqueo registral sobre el referido inmueble"*.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, verificamos que en el legajo del expediente que componen la rogación original, se encuentra depositada la Sentencia Civil núm. 034-2026-SCON-00385, de fecha primero (1º) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, que,

expresamente establece: Primero: Libra acta del desistimiento realizado por la parte persiguierte, la entidad de intermediación financiera Scotiabank Republica Dominicana, S. A., Banco Múltiple, respecto del procedimiento de Embargo Inmobiliario, seguido por esta, en perjuicio de la parte perseguida, el señor José Julián Báez García, mediante el acto antes indicado, por los motivos anteriormente expuestos; Segundo: ordena el archivo definitivo del expediente contentivo de Embargo Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, esta Dirección Nacional tiene a bien destacar que, si bien en el expediente primigenio se pretendía cancelar el asiento de embargo inmobiliario previamente asentado, a los fines de inscribir un nuevo embargo inmobiliario, lo cierto es que, no fue depositada en la solicitud principal la tasa por servicio por el monto de RD\$1,000.00, para la cancelación del referido asiento, la cual es un documento complementario para la inscripción de la actuación antes descrita, conforme establece el artículo 19 literal "g", de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, Disposición Técnica de requisitos para actuaciones registrales.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, tras la revisión del tracto sucesivo del referido inmueble, se verifica que, en fecha 21 de agosto del año 2026, a las 10:37:47 a.m., mediante el expediente registral núm. 0322026477971, fue inscrito ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la solicitud de cancelación de embargo inmobiliario, a favor de Scotiabank República Dominicana, S.A., por un monto de RD\$4,210,627.46, teniendo su origen en virtud del acto bajo firma privada de fecha 18 de Agosto del año 2026, legalizado por el Dr. Orlando Tabare Castillo Acevedo, notario público para el Distrito Nacional, con matrícula núm. 1547, asentándose dicha cancelación bajo el asiento Núm. 011286658, del registro complementario libro 2920, folio 0006,

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, conforme a lo precedentemente expuesto, ha quedado evidenciado que los efectos del bloqueo registral generado por la inscripción del embargo inmobiliario han cesado, al haberse producido la cancelación del asiento registral que le dio origen.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, se ha podido validar que, los documentos que sirven de base para la rogación original cumplen con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable que rige la materia, para la inscripción del embargo inmobiliario ordinario, a favor de INMOBILIARIA ADA, S.R.L.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: *"Principio de eficacia: En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos"*.

CONSIDERANDO: Que, conforme al principio de racionalidad de la precitada Ley núm. 107-13 en su artículo 3 numeral 4: *"La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática."*

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, y en aplicación del principio de **racionalidad y eficacia**, 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 del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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, 77, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 19 de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, Disposición Técnica de requisitos para actuaciones registrales; 3, numerales 4 y 6 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 la sociedad comercial **INMOBILIARIA ADA, S.R.L.**, en contra del oficio de rechazo núm. **ORH-00000166027**, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. **0322026457944**; y, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veinte (20) de julio del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:24:39 p.m., contentivo de solicitud de embargo inmobiliario, con relación al inmueble identificado como: *"unidad funcional **43-A**, identificada con la designación catastral **400432612773:43-A**, del condominio **View Tower**, con una superficie total de **152.22 metros cuadrados**, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula **0100304207**."*, y, en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento de Embargo Inmobiliario, en favor de la sociedad comercial INMOBILIARIA ADA, S.R.L., RNC 1-30-40873-4, por un monto de RD\$11,400,000.00. El derecho tiene su origen en el Acto de Alguacil Núm. 303/2026, de fecha 17 de junio del 2026, instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez Gonzalez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia,
- ii. Inscribir el asiento de Denuncia de Embargo Inmobiliario, en favor de la sociedad INMOBILIARIA ADA, S.R.L., RNC 1-30-40873-4. El derecho tiene su origen en el Acto de Alguacil Núm. 304/2026, de fecha 18 de junio del 2026, instrumentado por el ministerial Alejandro Antonio Rodríguez Gonzalez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia,

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a 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/yga



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/8YBW-PG7S-T46D-SFC2>

