



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00126**

FECHA  
**18-07-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-1351**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), años 179 de la Independencia y 159 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Félix Cabrera**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte No. 554954385 y Licencia de Conducir de Massachusetts No. S15711312, domiciliado y residente en la provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Daniel Alberto Moreno**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1677902-6, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Restauración No. 259, sector San Antón, Zona Colonial, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, Teléfonos Nos. (809) 221-4462 y (829) 638-1182, correo electrónico: [mayeesociadosoficina@gmail.com](mailto:mayeesociadosoficina@gmail.com).

En contra del Oficio No. ORH-00000071524, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022280608.

VISTO: El expediente registral No. 0322022280608, inscrito en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a la 01:51:15 p.m., concerniente a la solicitud de inscripción contentiva de **Embargo Inmobiliario**, en virtud de: **a)** Acto No. 574/2022, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías, alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, asignado a la Sala Penal, contentivo de Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario, a requerimiento de **Félix Cabrera**; y **b)** Acto No. 575/2022, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías, alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, asignado a la Sala Penal, contentivo de Denuncia de Embargo Inmobiliario; a

requerimiento de **Félix Cabrera**; y emisión de *Certificación de Estado Jurídico de Inmueble*, mediante Instancia de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el señor **Félix Cabrera**; en relación al inmueble descrito como: “*Unidad Funcional B-2, identificada como 309490251994: B-2, con una extensión superficial de 169.00 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmario III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329308*”, propiedad de **Constructora Empire, S.R.L.**, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante ORH-00000071524, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022). Culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico

VISTO: Acto de alguacil No. 711/2022, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías, alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, asignado a la Sala Penal, contentivo de notificación de interposición de Recurso Jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional B-2, identificada como 309490251994: B-2, con una extensión superficial de 169.00 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmario III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329308*”.

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 No. ORH-00000071524, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022280608, inscrito en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a la 01:51:15 p.m., concerniente a solicitud de inscripción de *Embargo Inmobiliario*, en virtud de: **a)** Acto No. 574/2022, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías, alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, asignado a la Sala Penal, contentivo de Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario, a requerimiento de **Félix Cabrera**; y **b)** Acto No. 575/2022, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías, alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, asignado a la Sala Penal, contentivo de Denuncia de Embargo Inmobiliario; a requerimiento de **Félix Cabrera**; y emisión de *Certificación de Estado Jurídico de Inmueble*, mediante Instancia de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el señor **Félix Cabrera**; en relación al inmueble descrito como: “*Unidad Funcional B-2, identificada como 309490251994: B-2, con una extensión superficial de 169.00 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmario III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329308*”, propiedad de **Constructora Empire, S.R.L.**

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, es importante hacer constar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente, interpuso el presente recurso jerárquico el día veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la **Constructora Empire, S.R.L.**, a través del acto de alguacil No. 711/2022, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías, alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, asignado a la Sala Penal, 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 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), fue depositada ante el Registro del Distrito Nacional, la documentación relativa a la inscripción de Embargo Inmobiliario, referente a las “*Unidades Funcionales A-2 y B-2, edificadas dentro de la Parcela No. 309490251994: B-2, del condominio Elmarío III, ubicadas en el Distrito Nacional, identificadas con las matrículas Nos. 0100329293 y 0100329308, respectivamente*”, propiedad de **Constructora Empire, S.R.L.**, **ii)** Que, la indicada oficina registral, rechazó la solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario, fundamentado en el hecho de que, la entidad **Constructora Empire, S.R.L.**, ya no posee derechos registrados, respecto a la Unidad Funcional No. **A-2**; **iii)** Que, la base jurídica del rechazo, lo fue el artículo 61 del Reglamento General de Registros de Títulos, sin embargo, se trata de una mala interpretación, toda vez que, estamos ante una ejecución forzosa, mas no voluntaria; **iv)** Que, en

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

ese sentido, procede la inscripción, en relación al inmueble descrito como: “Unidad Funcional **B-2**, identificada como **309490251994: B-2**, con una extensión superficial de **169.00 metros cuadrados**, edificada dentro del condominio **Elmario III**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100329308**”; y, v) Que, en razón de lo expuesto, se acoja la decisión impugnada y se ordene la inscripción del Embargo Inmobiliario Ordinario, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original en atención al artículo 61 del Reglamento General de Registros de Títulos, toda vez que, la entidad **Constructora Empire, S.R.L.**, no posee derechos registrados, en relación al inmueble descrito como: “Unidad Funcional **A-2**, identificada como **309490251994: A-2**, con una extensión superficial de **204.50 metros cuadrados**, edificada dentro del condominio **Elmario III**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100329293**”; y en ese sentido, exhortó a la parte interesada a reintroducir la solicitud de inscripción del embargo, respeto al inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, cabe destacar que, el artículo 61 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece lo siguiente: “En caso de que un expediente comprenda más de una actuación sustentadas **en actos de disposición voluntaria**, y algunas puedan ser ejecutadas y otras no, se procederá al rechazo del expediente indicando las actuaciones que son procedentes para que puedan ser introducidas individualmente nuevamente”.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, se colige que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó la actuación sometida su escrutinio, sin observar que, las disposiciones del artículo precitado con anterioridad, aplican para actos de naturaleza voluntaria, no así para la ejecución de una actuación registral contentiva de Embargo Inmobiliario, la cual se considera un procedimiento de naturaleza forzosa; por lo que, ante este escenario, se debe realizar la inscripción del mismo en los inmuebles que proceda.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los documentos requeridos para la inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario y emisión de Certificación de Estado Jurídico de Inmueble, establecidos en el artículo 23 numeral 56 y 33, respectivamente, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha verificado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “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.” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; 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 los artículos 74, 75, 76, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 61, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículo 23 numeral 56 y 33, respectivamente, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos; 3, numeral 6 y 54 de la Ley No. 107-13, de 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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Félix Cabrera**, en contra del oficio No. Oficio No. ORH-00000071524, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022280608; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a la 01:51:15 p.m., contentivo de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, y emisión de Certificación de Estado Jurídico de Inmueble, y, en consecuencia, ordena a practicar en el Registro Complementario del inmueble descrito como: “*Unidad Funcional B-2, identificada como 309490251994: B-2, con una extensión superficial de 169.00 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmario III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329308*”; los siguientes asientos registrales:

- i. **Embargo Inmobiliario**, en favor de **Félix Cabrera**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte No. 554954385 y Licencia de Conducir de Massachusetts No. S15711312, por un monto de RD\$1,431,319.05, en virtud del Acto No. 574/2022, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías,

alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, asignado a la Sala Penal; y,

- ii.* **Denuncia de Embargo Inmobiliario**, en favor de **Félix Cabrera**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte No. 554954385 y Licencia de Conducir de Massachusetts No. S15711312, en virtud del Acto No. 575/2022, de fecha primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías, alguacil ordinario del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la Provincia Santo Domingo, asignado a la Sala Penal.
- iii.* Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el señor **Félix Cabrera**.

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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos  
RJNG/mgm