

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2025-00125

FECHA

11-07-2025

NÚM. EXPEDIENTE

DNRT-E-2025-1030

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 junio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Nelson Darío de la Cruz Vargas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 087-0003888-1, soltero, domiciliado en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial **Lcda. Mirian de la Cruz Villegas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0293656-4, con estudio profesional abierto en la calle Tételo Vargas, Núm. 19, Apartamento Núm. 301, Torre Milano Núm. 1, Ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono núm. 809-605-4404, correo electrónico mirianv7@hotmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000133696, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025354231.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025354231, inscrito en fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025) a las 4:24:24 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por venta y Duplicado por pérdida, sucesivamente, en virtud de los siguientes documentos: **i)** Acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998), suscrito entre: **Gilberto Baltazar Robiu y Lady Mireya Suazo Guerrero de Baltazar**, en calidad de vendedores y **Nelson Darío de la Cruz Vargas**, en calidad de comprador, legalizada las firmas por el Dr. Celso Antonio Pavon Moni, notario público de los del número del Distrito Nacional; **ii)** Compulsa Notarial del acto autentico Núm. 01, de fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Lcda. Ingrid Salome Reyes Liriano; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000133696, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), en relación al inmueble identificado como: “Solar Núm. **11**, Manzana Núm. **1382**, del

Distrito Catastral Núm. 1, con una extensión superficial de 448.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el Núm.3000240683.”

VISTO: Acto de alguacil núm. 820/2025, de fecha 16 del mes del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Nelson Giordano Burgos Morel, alguacil ordinario del Cuarto Tribunal colegiado de la Cámara Penal.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 11, Manzana Núm. 1382, del Distrito Catastral Núm. 1, con una extensión superficial de 448.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el 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 del oficio de rechazo Núm. ORH-0000133696, de fecha primero (1º) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 9082025354231; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta y Duplicado por pérdida, sucesivamente, con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 11, Manzana Núm. 1382, del Distrito Catastral Núm. 1, con una extensión superficial de 448.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el Núm.3000240683.”*

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.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, resulta imperativo precisar que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomo conocimiento en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto recurrido por Mirian de la Cruz Villegas, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0293656-4, conforme se ha constatado en los sistemas de ejecución de Registro de Títulos, e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), 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 imperativo 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: **i) Gilberto Baltazar Robiu y Lady Mireya Suazo Guerrero de Baltazar**, en calidad de titulares registrales y vendedores del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia; **ii) Nelson Darío de la Cruz Vargas**, en calidad de comprador y recurrente del inmueble que se procura transferir.

CONSIDERANDO: Que, es preciso establecer que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Gilberto Baltazar Robiu y Lady Mireya Suazo Guerrero de Baltazar**, a través del acto de alguacil núm. 820/2025, de fecha 16 del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025); sin embargo, se ha podido constatar que las partes residen en el extranjero, sin embargo, sobre esta notificación que fue realizada por ante el despacho del Abogado del Estado del departamento central, no consta acreditada su remisión al Ministerio de Relaciones Exteriores de la República Dominicana (MIREX).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, esta Dirección Nacional es de criterio que, conforme al procedimiento de notificación regulado en el derecho común, en caso de personas que residen en el extranjero, la notificación de interposición del recurso jerárquico debe ser realizada por ante el fiscal correspondiente, para que este proceda a remitir el referido acto al Ministerio de Relaciones Exteriores de la República Dominicana (MIREX), y pueda ser tramitado a través de la oficina consular correspondiente, la notificación a los señores **Gilberto Baltazar Robiu y Lady Mireya Suazo Guerrero de Baltazar**, quienes residen en la ciudad de Florida, Estado Unidos de Norteamérica, acorde al debido proceso administrativo y conforme el análisis del artículo 69, numeral 8 del Código de Procedimiento civil.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 69 numeral 8 del Código de Procedimiento civil, establece que: *“Aquellos que se hallen establecidos en el extranjero, se les emplazará en el domicilio del fiscal del tribunal que deba conocer de la demanda; el fiscal visará el original y remitirá la copia al ministro de Relaciones Exteriores”*.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y conforme a lo indicado en los párrafos anteriores, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, a los señores **Gilberto Baltazar Robiu y Lady Mireya Suazo Guerrero de Baltazar**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, conforme lo establece la normativa.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibles el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta 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 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”, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), 877, 110 y 2003 del Código Civil Dominicano.

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a 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
IDRL/gmgj