

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00162

FECHA
29-08-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1368

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Luis Guerrero de la Paz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0848048-4, con su domicilio y residencia en la calle E, núm. 13, Invicea, km 10½, carretera mella, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado al **Lic. Domingo Méndez**, y al **Dr. Abel Emilio Leger Feliz**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, solteros, portadores de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1471774-7 y 080-0003190-9, respectivamente, con estudio profesional abierto al público en la calle Juan Cartagena Alvarez, núm. 8, esquina Luis Alvarez, urbanización Los Trinitarios I, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En contra del oficio núm. ORH-00000137430, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025485512.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025397801, inscrito en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 1:42:22 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha primero (1º) del mes de enero del año mil novecientos noventa y cinco (1995), suscrito por la señora **Gladys Villaman Acosta**, en calidad de vendedora, y **Luis Guerrero De La Paz**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Roberto De Jesús Espinal, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 2110; con relación al inmueble identificado como: “*Solar núm. 8, de la manzana núm. 3402, del distrito catastral núm. 01, con una extensión superficial de 264.52 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo*”; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000136040, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9082025485512, inscrito en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 2:08:10 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que fue

declarado inamisible, mediante el oficio de rechazo núm. ORH-00000137430, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Solar núm. 8, de la manzana núm. 3402, del distrito catastral núm. 01, con una extensión superficial de 264.52 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo”.

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 de rechazo Núm. ORH-00000137430, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082025485512; concerniente a la solicitud de inscripción de transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: “Solar núm. 8, de la manzana núm. 3402, del distrito catastral núm. 01, con una extensión superficial de 264.52 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo”.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022) “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, 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 veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha primero (1º) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto recurrido por Domingo Méndez, cédula de identidad núm. 001-1471774-7, e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de agosto 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 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, 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).

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

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Gladys Villaman Acosta**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble descrito en la referencia; ii) **Luis Guerrero de la Paz**, en calidad de comprador y parte recurrente en el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, conforme la copia de acta de defunción núm. 96-032930, expedida en fecha veinte (20) del mes julio del año dos mil doce (2012), que consta aportada en el presente expediente, se evidencia que la señora **Gladys Villaman Acosta** falleció en fecha cinco (05) del mes marzo del año mil novecientos noventa y seis (1996).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, esta Dirección Nacional es de criterio que, en caso de fallecimiento, la notificación de interposición del recurso jerárquico debe ser realizada a los continuadores jurídicos del *deujus*, acorde al debido proceso administrativo y conforme el análisis combinado de los artículos 110 y 877 del Código Civil Dominicano.

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 continuadores jurídicos de la señora **Gladys Villaman Acosta**, en calidad de titulares registral del derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile 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 de Santo Domingo, 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”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** 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/yga