

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00192

FECHA
30-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1526

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre 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 primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Leonardo Antonio Estrella García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0323885-3, con estudio profesional abierto en la calle José Desiderio Valverde núm. 54, Torre Universitaria, apartamento 302, Zona Universitaria, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. Justino Moreta Alcántara, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0851588-3, con estudio profesional abierto en la en la avenida Leopoldo Navarro, núm. 79, local 2-9, del sector Don Bosco, Santo Domingo, Distrito Nacional; Tel: (809) 221-9749 y (809) 847-3198. Email: justinomoreta@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000140587, de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025402951.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025402951, inscrito en fecha cinco (05) del mes de agosto del año veinticinco (2025), a las 08:53:45 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de anotación preventiva, en virtud de los siguientes documentos: a) Acto de alguacil núm. 934/2025 de fecha cinco (05) del mes de agosto del 2025, instrumentado por el ministerial Robert Ramón Gómez Hidalgo, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; b) Acto auténtico núm. 30-204, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Ramón de Jesús Jorge Díaz, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1408; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional B-PH, identificada como 400413960230: B-PH, Condominio*

Torre LDM, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100320403**”; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000139686, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 0322025437125, inscrito en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:03:40 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de instancia de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Dr. Leonardo Antonio Estrella García, presentada ante el Registro del Distrito Nacional, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 3043/2025, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), notificado por el ministerial Omar Amin Paredes Martínez, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Jaime Acosta Cruz**, en calidad de antiguo titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la actuación registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad funcional **B-PH**, identificada como **400413960230: B-PH**, Condominio **Torre LDM**, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100320403**”.*

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 oficio de rechazo Núm. ORH-00000140587, de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025402951; concerniente a la solicitud de inscripción de anotación preventiva, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional **B-PH**, identificada como **400413960230: B-PH**, Condominio **Torre LDM**, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100320403**”.*

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 veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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

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*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Teódulo Esteban Galva Leguisamon**; en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia; ii) **Jaime Acosta Cruz** y **Prudys Salie Méndez De Los Santos**, en calidad de antiguos titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y deudores del señor **Leonardo Antonio Estrella García**; iii) **Leonardo Antonio Estrella García**, en calidad de parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Jaime Acosta Cruz** en calidad de antiguo titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, mediante el citado acto de alguacil Núm. 3043/2025, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), y depositado en esta dirección nacional en fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025). Sin embargo, se pudo constatar que no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al señor **Teódulo Esteban Galva Leguisamon**, en calidad de titular registral del asiento de derecho del inmueble en cuestión.

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 de Títulos 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 **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/pts