



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00244
FECHA
16-12-2025
NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2001

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre 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 veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), por **Enriquillo Reyes Ramírez**, dominicano, mayor edad, casado, cédula de identidad y electoral Núm. 048-0028817-9, domiciliado y residente en la calle Restauración núm. 46, del sector Mejoramiento Social, municipio Bonao, Provincia Monseñor Nouel; quien tiene como abogado apoderado al **Dr. José Miguel Vásquez García** y la **Licda. Katherine L. Gómez Ureña**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núm. 001-1355041-2 y 034-0059633-8, respectivamente, quienes hace elección de domicilio profesional en el local Núm. 204, plaza Royal, ubicada en la avenida Máximo Gomes, Núm. 29, sector de Gazcue. Correo electrónico: cenjudom@gmail.com; Teléfono: 809-285-0044, Celular: 809-707-5334.

En contra del Oficio Núm. O.R. 275154, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral Núm. 4122519203.

VISTO: El expediente registral Núm. 4122519203, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2025), a las 12:37:00 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, presentada ante el Registro de Títulos de Bonao, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 10 del mes de mayo del año 1996, legalizadas las firmas por el Dr. Francisco José González Michel, notario público de los del número para el municipio de Monseñor Nouel, suscrito entre Ana Nicolasina Vargas Garcia, en calidad de Vendedora, y Enriquillo Reyes Ramírez, en calidad de comprador; con relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 316750867701, con una extensión superficial de 172.07 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Gaspar Hernández, Provincia Espaillat, identificada con matrícula Núm. 1100026009*”; proceso que culminó con el oficio de rechazo Núm. O.R. 266288, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

VISTOS: El expediente registral Núm. 1632523674, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:12:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Moca, mediante instancia de fecha 19 del mes de agosto del año 2025; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 2, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 234,513.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Bonao, Provincia Monseñor Nouel*”.

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 núm. O.R. 275154, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral Núm. 4122519203, concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: *Parcela Núm. 2, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 234,513.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio de Bonao, Provincia Monseñor Nouel*”, propiedad de **Ana Nicolasina Vargas Garcia**.

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 núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Bonao, procuraba la inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Moca, a través del oficio Núm. O.R. 275154, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025);
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: “*Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados 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) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión, en fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva el mismo día veintiuno (21) del mes de noviembre 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección

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

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) el señor **Enriquillo Reyes Ramírez**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; y, ii) **Ana Nicolasina Vargas Garcia**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, a la señora **Ana Nicolasina Vargas Garcia**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia objeto de transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisible 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 Bonao 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); y 54, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Bonao, 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