

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00105**

FECHA  
**29-07-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1747**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 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 julio del año dos mil veinticuatro (2024), por la **Lcda. Olga Lida Romero Valdez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0183804-3, domiciliada y residente en el apartamento Núm. 2-1, del Condominio Bolívar, sito en la avenida Bolívar Núm. 221 del sector La Esperilla, de esta ciudad, con estudio profesional abierto en el núm. 155, segundo piso, de la avenida José Ortega y Gasset, sector Cristo Rey, de esta ciudad.

En contra del oficio Núm. ORH-00000110769, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024213991.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024213991 (expediente primigenio Núm. 0322024124042), inscrito en fecha ocho (08) del mes de marzo del año veinticuatro (2024), a las 03:52:52 p.m., contenido de solicitud de inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional, Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, Partición Civil y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo privada de fecha 26 del mes de octubre del año 2023, legalizadas las firmas por la Lcda. Cristina Altagracia de Moya Valerio, notario público de los del número de San Francisco de Macorís, con la matrícula núm. 2844; **b)** primera copia del acto auténtico núm. 03-2024, instrumentado por el Dr. Octavio Roque Bido, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1742; **c)** Auto núm. 036-2021-SAUT-00067, de fecha 30 del mes de abril del año 2021, emitido por la Tercera Sala de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **d)** acto bajo firma privada de

fecha 30 del mes de septiembre del año 2020, suscrito entre el señor **Saturnio Pérez Méndez** representado por el señor Pedro Antonio Méndez, en calidad de vendedor, y la señora **Olga Lidia Altagracia Romero Valdez**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Juan Felipe Luburd, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 2742; con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 1-A, Primera Planta, edificado sobre el Solar Núm. 6-A-REF-1, Manzana Núm. 82, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 86.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100379216*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 599/2024, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Juan A. Quezada, alguacil ordinario de la 5ta Sala Civil y Comercial del Distrito Nacional; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Saturnio Pérez Méndez** y **Pedro Antonio Méndez**.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 596/2024, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Juan A. Quezada, alguacil ordinario de la 5ta Sala Civil y Comercial del Distrito Nacional; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Saturnio Pérez Méndez** y **Pedro Antonio Méndez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 1-A, Primera Planta, edificado sobre el Solar Núm. 6-A-REF-1, Manzana Núm. 82, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 86.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100379216*”.

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-00000110769, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024213991; concerniente a la solicitud de inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional, Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, Partición Civil y Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 1-A, Primera Planta, edificado sobre el Solar Núm. 6-A-REF-1, Manzana Núm. 82, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 86.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100379216*”, propiedad de los señores **Saturnio Pérez Méndez** y **Aura Altagracia Sterling de Pérez**.

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 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, 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 cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<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, 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 No. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) los señores **Saturnio Pérez Méndez** y **Aura Altagracia Sterling de Pérez**, en calidad titulares registrales del inmueble que nos ocupa; ii) el señor **Pedro Antonio Méndez**, en calidad de representante del señor **Saturnio Pérez Méndez**; iii) la **Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor; iv) la señora **Olga Lidia Altagracia Romero Valdez**, en calidad de compradora y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificado al señor **Saturnio Pérez Méndez** representado por el señor **Pedro Antonio Méndez** y la señora **Aura Altagracia Sterling de Pérez**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, la interposición del presente recurso jerárquico mediante los actos de alguacil Núm. 596/2024, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024) y 599/2024, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), lo cierto es que no fue debidamente notificada a la **Asociación Duarte de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor de la hipoteca convencional que se pretende de cancelar.

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.

**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*), artículo 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.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 del Distrito Nacional, 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/jaql