



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00124**

FECHA  
**22-08-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1865**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por **Juni Berroa Villar**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0180640-4; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Francisco Rafael Santana Santana**, dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0532888-4, domiciliado y residente en la Av. Venezuela, Sector Ensanche Ozama, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio núm. ORH-00000111891, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024303842.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024158273, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:02:15 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia, en virtud de: **a)** acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre **Yesenia Guerrero Tejada** (cedente) y **Juni Berroa Villar** (cesionario), legalizadas las firmas por el Dr. Leonardo de la Cruz Rosario, notario público del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 2724; **b)** Sentencia civil núm. 532-2023-SADM-00275, emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, contentiva de solicitud de Homologación de Acto de Cesión; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo núm. ORH-00000107548, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 0322024303842, inscrito en fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:40:05 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio Núm. ORH-00000107548, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 2-E, identificada como 309491661763: 2-E, del condominio RESIDENCIAL PALMA REAL, con una extensión superficial de 93.73 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100078781*”.

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 núm. ORH-00000111891, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024303842; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Transferencia, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 2-E, identificada como 309491661763: 2-E, del condominio RESIDENCIAL PALMA REAL, con una extensión superficial de 93.73 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100078781*”.

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 veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

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 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*).

---

<sup>1</sup> 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) el señor **Juni Berroa Villar**, en calidad de titular registral y recurrente del presente recurso jerárquico; ii) la señora **Yesenia Guerrero Tejeda**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, sin embargo, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a la señora **Yesenia Guerrero Tejeda**, en calidad de titular registral.

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 Títulos 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”, 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 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/rmmp