

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00136**

FECHA  
**05-09-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1970**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de septiembre 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 doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Miriam Basilis Baldera Almonte**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0210291-0 y **Julio Manuel Fermín Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0210490-8, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle 17 Núm. 4, sector San Gerónimo, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Virgilio de Js. Baldera A.**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-09009952-1, con estudio profesional abierto en la avenida Gustavo Mejía Ricart Núm. 242, 2do Nivel, Plaza Condesa, Ensanche Quisqueya, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000113843, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024352185.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024352185, inscrito en fecha diez (10) del mes de mayo del año veinticuatro (2024), a las 1:13:31 p.m., contenido de solicitud de inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada, de fecha 23 del mes de junio del año 2023, legalizadas las firmas por la Lcda. Lourdes Inés Soto Jerez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4431; **b)** acto bajo firma privada de fecha 12 del mes de junio del año 2023, legalizadas las firmas por la Dra.

Altagracia R. Polanco Zarzuela, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2835; e) acto bajo firma privada, de fecha 26 del mes de diciembre del año 2008, suscrito entre la señora **Jazmín Alexandra Parra Martínez**, en calidad de vendedora, y los señores **Miriam Basilis Baldera Almonte** y **Julio Manuel Fermín Martínez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por la Lcda. Angela H. Erickson Méndez, notario público de los del número del Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. 1-A, Primer Nivel, del condominio Residencial Alejandro, con una extensión superficial de 125.00 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela núm. 119-G, del Distrito Catastral núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100079258*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 107/2024, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Yonny Agramonte Peña, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Jazmín Alexandra Parra Martínez** y **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. 1-A, Primer Nivel, del condominio Residencial Alejandro, con una extensión superficial de 125.00 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela núm. 119-G, del Distrito Catastral núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100079258*”.

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-00000113843, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024352185; concerniente a la solicitud de inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, con relación a al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. 1-A, Primer Nivel, del condominio Residencial Alejandro, con una extensión superficial de 125.00 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela núm. 119-G, del Distrito Catastral núm. 04, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matricula núm. 0100079258*”, propiedad de la señora **Jazmín Alexandra Parra Martínez**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha Veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de agosto 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, 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) la señora **Jazmín Alexandra Parra Martínez**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa; ii) **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor; iii) los señores **Miriam Basilis Baldera Almonte** y **Julio Manuel Fermín Martínez**, en calidad de compradores y partes recurrentes del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificado a los señores **Jazmín Alexandra Parra Martínez** y **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, la interposición del presente recurso jerárquico mediante el acto de alguacil Núm. 107/2024, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), lo cierto es que el referido acto de notificación fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, fuera del plazo de los dos (02) días francos contados a partir de la interposición, que establece la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

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 Núm. 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,

### **RESUELVE:**

---

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

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