

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00036**

FECHA  
**20-02-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0129**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), 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 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 enero del año del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Maria de los Ángeles Soto Roa**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0106978-9, domiciliada y residente en la calle Gaspar Polanco, núm. 07, Torre Gaspar Polanco, del sector Bella Vista, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Manuel Eduardo Méndez Ramirez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1655751-3, con domicilio profesional abierto en la oficina Méndez Ramirez & Asociados, S.R.L., ubicada en la calle Seminario núm. 60, Plaza Milenium, suite 2-C, ensanche Piantini, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; teléfono: 809-683-1054, correo electrónico: [manuel@mendezramirez.com](mailto:manuel@mendezramirez.com).

En contra del Oficio Núm. ORH-00000121125, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. **0322024541735**.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024541735, inscrito en fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de Anotación Preventiva, en virtud del Acto núm. 538/2024, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Fernando Frias de Jesus, Alguacil de Estrado de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia el Distrito Nacional, contentivo de Demanda en Responsabilidad Civil; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000121125, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 21/2/2025, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Isidro Martinez, alguacil de estrados del Tribunal Superior de Tierras, Departamento Central, Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Maria de los Ángeles Soto Roa**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a la sociedad **Black Meadow Investment, S.R.L.**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **400401720602**, con una extensión superficial de **1432.90** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula Núm. **0100078275**”.

VISTO: 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-00000121125, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024541735; concerniente a la rogación de solicitud de Anotación Preventiva, en virtud del Acto núm. 538/2024, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Fernando Frias de Jesus, Alguacil de Estrado de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia el Distrito Nacional, contenido de Demanda en Responsabilidad Civil, con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **400401720602**, con una extensión superficial de **1432.90** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula Núm. **0100078275**”, propiedad del **Consortio de Propietarios del Condominio JR VIII Tower**.

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, en ese sentido, 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, en el contexto de lo anterior, 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 precisar que luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado, en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por haber transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión; sin embargo, se puede verificar que la parte recurrente interpuso el presente recurso en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles a partir de la publicidad del acto administrativo, establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, toda vez que el mismo venció el día veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025)<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; 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 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 171, 172, 173, 174 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*),

#### **RESUELVE:**

PRIMERO: Declara **inadmisibile**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente 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  
IDR/yga