

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00041**

FECHA  
**24-02-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0208**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Héctor Douglas Espinal Ortega**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1235142-4, debidamente representado por el **Lcdo. Manuel Cuello Gil**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-769921-5, con estudio profesional abierto en la Calle Yaroa, Núm. 15, sector Arroyo Hondo, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Teléfono: 829-939-2782.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000095867, de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322023439465.

VISTO: El expediente registral No. 0322023075293 (principal núm. 0322023134702), inscrito en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:14:36 a. m., contenido de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil diez (2010), suscrito entre las señoras **Eva Evangélica Talavera Vda. Soto y Carmen Magali Soto Talavera** (vendedoras); y **Luisa Penélope Franjul Ortega y José Rafael Valverde Santana** (compradores), legalizadas las firmas por el Lcdo. Ramon M. Rodriguez Jimenez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 4243; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000087734, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 35/2025, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Fidas Omar Roman Concepción, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Casimiro Reynoso Rodriguez y Maria Ortega Roque**, en calidad de vendedores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Solar Núm. 62-A, de la manzana 2942, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 285.25, metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”.

### 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-00000095867, de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322023439465; concerniente a la solicitud de Transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: “Solar Núm. 62-A, de la manzana 2942, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 285.25, metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”; propiedad de las señoras **Eva Evangélica Talavera Vda. Soto** y **Carmen Magali Soto Talavera**.

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 No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, 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, 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 treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomo conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), mediante retiro por Ibondine Maricruz Rodríguez Solano, cédula de identidad y electoral núm. 001-13940282, e interpuso el presente recurso en fecha once (11) del mes de febrero 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 veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023)<sup>1</sup>.

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 inadmisibles este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

---

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

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 **inadmisible**, 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  
IDRL/yga