



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00117

FECHA
04-08-2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
0322026325215

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 162 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 veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por la señora Amarilis Esperanza Guzmán Almánzar, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0576542-4, casada con el señor Pedro Rafael Rodríguez, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0070929-4, domiciliados y residentes en la calle César Augusto Sandino núm. 28, apartamento núm. 2, sector Floralba, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado apoderado Lcdo. Máximo Rivas Sosa, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral núm. 001-1757898-9, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1212, Plaza AMER, Suite 206, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono 809-861-6060, correo electrónico máximorivas@gmail.com.

En contra del oficio núm. OSU-00000307714, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026325215, concerniente a la actuación original de transferencia por compraventa.

VISTO: El expediente registral núm. **0322026325215**, inscrito en fecha 09 de septiembre del año 2024, a las 2:16:36pm., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, respecto del inmueble identificado como: *"Apartamento núm. 4-A, Edificio D, cuarta planta, Condominio Residencial Alan IV, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela 14-PRO-A-1-SUBD-13-004-10178, Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional"*, en virtud de contrato de compraventa de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), suscrito entre la entidad Constructora Inmobiliaria Alan, C. por A., representada por el señor Hangle de Jesús Díaz Cuevas, en calidad de vendedora, y la señora Amarilis Esperanza Almanzar, en calidad de compradora, legalizado por la Licda. Yesmin Ybelca Mercado Tejada, notario público de los del número del Distrito Nacional, actuación que culminó con el acto administrativo impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *"Apartamento núm. 4-A, Edificio D, cuarta planta, Condominio Residencial Alan IV, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela 14-PRO-A-1-SUBD-13-004-10178, Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional"*, cuyo tracto sucesivo figura a favor de Constructora Inmobiliaria Alan, C. por A.

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. OSU-00000307714, dado en fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. 0322026325215; concerniente a la solicitud de transferencia por venta, respecto del inmueble identificado como: *"Apartamento núm. 4-A, Edificio D, cuarta planta, Condominio Residencial Alan IV, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela 14-PRO-A-1-SUBD-13-004-10178, Distrito Catastral núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional"*, propiedad de la Constructora Inmobiliaria Alan, C. por A.

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar:

- a. Que, mediante contrato de compraventa de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), la entidad Constructora Inmobiliaria Alan, C. por A., representada por el señor Hangle de Jesús Díaz Cuevas, vendió a la señora Amarilis Esperanza Almánzar el inmueble objeto de la actuación registral;
- b. Que, el derecho de la parte vendedora se encuentra amparado en el Certificado de Título núm. 2005-4122, correspondiente al inmueble en cuestión;
- c. Que, mediante oficio núm. OSU-00000307714, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó el expediente registral núm. 0322026325215;

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, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), “el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión 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) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.”

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Pedro Rafael Rodríguez, cédula de identidad y electoral núm. 001-0070929-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la señora Amarilis Esperanza Guzmán Almánzar, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva, y; ii) Constructora Inmobiliaria Alan, C. por A., debidamente representada por Hangle de Jesús Díaz Cuevas, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y vendedora.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, a la Constructora Inmobiliaria Alan, C. por A., debidamente representada por Hangle de Jesús Díaz Cuevas, en calidad de titular registral, del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisile 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); y 54, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

RESUELVE:

PRIMERO: Declara inadmisble 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/gmgj



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/1EAM-UAT8-ZSS6-VXBA>

