



TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00124

FECHA

13/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL

2072632501

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) 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, Licda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por la señora Andrewis Liriano de Hernández, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 037-0107593-3, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R.301763, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072632501.

VISTO: El expediente registral núm. 2072627560, inscrito en fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 10: 59:41 a.m., contentivo de solicitud de transferencia por venta y cancelación de hipotecas convencionales, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en virtud de:

- a) El acto de venta de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre Franklin Liriano Ortega, en calidad de parte vendedora, e Inmobiliaria Green View, S.R.L., en calidad de parte compradora, legalizado por el Lic. Luis José Acosta Sánchez, notario público de los del número del municipio de La Vega, con matrícula núm. 2052;
- b) El acto de cancelación de fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por el señor José Bernardo Guzmán Castro, en calidad de acreedor, legalizado por el Lic. Luis José Acosta Sánchez, notario público de los del número del municipio de La Vega, con matrícula núm. 2052;
- c) El acto de cancelación de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), suscrito por las señoras Yanet Elizabeth Báez y Olga de la Cruz Núñez Rodríguez, en calidad de acreedoras, legalizado por el Lic. Luis José Acosta Sánchez, notario público de los del número del municipio de La Vega, con matrícula núm. 2052.

VISTO: El expediente registral núm. 2072632501, inscrito en fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:27:06, contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del oficio de rechazo núm. O.R.297771, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 380-2026, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Fidel Jiménez Esquea, alguacil ordinario de la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, mediante el cual la señora Andrewis Liriano Hernández, le notifica el presente recurso jerárquico a Inmobiliaria Green View, S.R.L., en calidad de compradora, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil núm. 381-2026, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Fidel Jiménez Esquea, alguacil ordinario de la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Vega, mediante el cual la señora Andrewis Liriano Hernández, le notifica el presente recurso jerárquico al señor Franklin Liriano Ortega, en calidad de titular registral del derecho de propiedad y vendedor, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *Designación posicional núm. 313218822400, con una extensión superficial de 1,495.93 metros cuadrados, ubicado en el municipio La Vega, provincia La Vega, identificada con la matrícula núm. 0300033305.*

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 identificado como matrícula O.R.301763, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072632501; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de transferencia por venta y cancelación de hipoteca convencional, respecto del inmueble identificado como: *Designación posicional núm. 313218822400, con una extensión superficial de 1,495.93 metros cuadrados, ubicado en el municipio La Vega, provincia La Vega, identificada con la matrícula núm. 0300033305.*

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

- i) que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de La Vega, procura la solicitud de inscripción de transferencia por venta y cancelación de hipotecas convencionales, sobre el inmueble de referencia;
- ii) que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos, mediante oficio núm. O.R.297771, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);
- iii) que la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración contra del referido oficio, la cual fue rechazada, en virtud del oficio O.R.301763, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026),
- iv) que, en consecuencia, la presente acción recursiva ha sido interpuesta en contra del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, conforme al expediente analizado, el presente recurso jerárquico fue interpuesto luego de una decisión recaída sobre solicitud de reconsideración, por lo que corresponde ordenar los aspectos procesales conforme a la fase recursiva posterior a dicha reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcurre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión, y; d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, 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, tomando en consideración lo antes descrito, el acto administrativo fue emitido en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del oficio y de los documentos devueltos por el Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia.

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) el señor Franklin Liriano Ortega, en calidad de vendedor y titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia; ii) la entidad Inmobiliaria Green View, S.R.L., en calidad de compradora y parte recurrente; iii) Yanet Elizabeth Báez Báez y Olga de la Cruz Núñez Rodríguez, en calidad de acreedoras; y, iv) José Bernardo Guzmán Castro, en calidad de acreedor.

CONSIDERANDO: Que, consta en el expediente el acto de alguacil núm. 380-2026, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Fidel Jiménez Esquea, alguacil ordinario de la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del

Distrito Judicial de La Vega, mediante el cual se notificó el presente recurso jerárquico a Inmobiliaria Green View, S.R.L., en calidad de compradora y parte recurrente y el acto de alguacil núm. 381-2026, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el mismo ministerial, mediante el cual se notificó el presente recurso jerárquico a Franklin Liriano Ortega, en calidad de vendedor y titular registral del derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, la notificación antes descrita, no consta documentalmente en el expediente examinado que el presente recurso jerárquico haya sido notificado a las personas identificadas como acreedoras, a saber: Yanet Elizabeth Báez Báez, Olga de la Cruz Núñez Rodríguez y José Bernardo Guzmán Castro.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a los acreedores inscritos Yanet Elizabeth Báez Báez, Olga de la Cruz Núñez Rodríguez y José Bernardo Guzmán Castro, condición indispensable para la regular sustanciación de esta acción recursiva, de conformidad con los artículos 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, al no constar la notificación del recurso jerárquico a todas las partes involucradas con interés registral directo, específicamente al titular registral y a las personas identificadas como acreedoras, no se encuentran reunidos los presupuestos procesales necesarios para declarar la admisibilidad formal del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y 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 de La Vega 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 núm. 788-2022); y 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: Declara inadmisibile el presente recurso jerárquico, por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega 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

IDL/pts



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/H0F1-9MPN-SG34-EYJL>

