



TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00125

FECHA

13/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL

0322026266170

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, Lcda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la presente resolución:

En ocasión del recurso jerárquico interpuesto en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Miguel Alberto Valoy Ramírez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0066089-2, domiciliado y residente en la avenida Anacaona núm. 40, residencia Marbella del Parque, apartamento 302, sector Los Cacicazgos, Distrito Nacional; quien actúa representado por el Lic. Manuel Cuello Gil, dominicano, mayor de edad, soltero, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1769921-5, con estudio profesional abierto en la calle Yaroa núm. 15, Arroyo Hondo, Distrito Nacional, correo electrónico: manuelcuellogil1385@gmail.com y teléfono 829-939-2782.

En contra del oficio núm. ORH-00000160847, 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. 0322026266170.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026266170, inscrito en fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:15:01 a. m., contentivo de solicitud de transferencia por venta e inscripción de hipoteca convencional, en virtud de los siguientes documentos:

- i. Acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año mil novecientos ochenta y cuatro (1984), suscrito entre el señor Kuo Hsiung Wu, en calidad de vendedor, y el señor Rafael Valentín Batista Pérez, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Modesto Medrano Monción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1368.
- ii. Acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), suscrito entre el señor Rafael Valentín Batista Pérez, en calidad de vendedor, y el señor Miguel Alberto Valoy Ramírez, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Neftalí de Jesús González Díaz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula núm. 3306.
- iii. Acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), suscrito entre el señor Jesús María Peralta, en calidad de acreedor, y el señor Miguel Alberto Valoy Ramírez, en calidad de deudor, legalizado por el Dr. Neftalí de Jesús González Díaz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula núm. 3306.

VISTO: El acto de alguacil núm. 295/08/2026, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Fideas Omar Román Concepción, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, mediante el cual el señor Miguel Alberto Valoy Ramírez, le notifica el presente recurso jerárquico al señor Rafael Valentín Batista Pérez, en calidad de vendedor, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Apartamento núm. C-4, Condominio Residencial Paseo de los Indios, con una extensión superficial de 132.00 metros cuadrados, dentro del Solar núm. 6-REF, Manzana núm. 3021, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100403472.*

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio núm. ORH-00000160847, 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. 0322026266170; concerniente a la solicitud de transferencia por venta e inscripción de hipoteca convencional, respecto del inmueble identificado como: *Apartamento núm. C-4, Condominio Residencial Paseo de los Indios, con una extensión superficial de 132.00 metros cuadrados, dentro del Solar núm. 6-REF, Manzana núm. 3021, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100403472*, propiedad del señor Kou Hsiung Wu.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

- i) que, en fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional el expediente registral núm. 0322026266170, contentivo de solicitud de doble transferencia por venta e inscripción de hipoteca convencional;
- ii) que, mediante oficio núm. ORH-00000160847, dado en fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó el expediente y dispuso su remisión a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en atención al artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos;
- v) que, en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), el señor Miguel Alberto Valoy Ramírez, por intermedio del Lic. Manuel Cuello Gil, interpuso el presente recurso jerárquico, en contra de dicho oficio.

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, 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, 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, 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, en aplicación del literal c) del artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el oficio de rechazo núm. ORH-00000160847, emitido en fecha (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), se reputa publicitado una vez transcurridos treinta (30) días hábiles desde su emisión, esto es, en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, conforme al párrafo I del artículo 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, y a los artículos 171 y 172 literal d) del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el recurso jerárquico debe interponerse ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo de quince (15) días hábiles, contado, cuando no se haya ejercido solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad del acto definitivo; por lo que, en el presente caso, dicho plazo inició a computarse desde la fecha en que el oficio impugnado se reputó publicitado, venciendo en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes expuesto, y en atención a que la parte recurrente interpuso la presente acción recursiva en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), se verifica que la misma fue interpuesta dentro del plazo de quince (15) días hábiles establecido por 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 Kuo Hsiung Wu, en calidad de vendedor y titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia; ii) el señor Rafael Valentín Batista Pérez, en calidad de comprador/vendedor; iii), el señor Miguel Alberto Valoy Ramírez, en calidad de comprador/deudor; iv) el señor Jesús María Peralta, en calidad del acreedor de la hipoteca que se pretende inscribir.

CONSIDERANDO: Que, consta en el expediente el acto de alguacil núm. 295/08/2026, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Fidas Omar Román Concepción, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, mediante el cual se notificó el recurso jerárquico a Rafael Valentín Batista Pérez, en calidad de vendedor.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, la notificación antes descrita, se pudo constatar que no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente recurso jerárquico al señor Kuo Hsiung Wu, en calidad de vendedor y titular registral del asiento de derecho del inmueble en cuestión.

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

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, procede declarar inadmisble el presente recurso jerárquico, por incumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), relativas a la notificación a las partes involucradas.

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 practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico, si se hubiere generado.

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 los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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/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/GE15-30U1-CWPG-MAK2>

