



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-0138

FECHA
02/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
9082026461242

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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 el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto y recibido en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Aquino Suero, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1467665-3, domiciliado y residente en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, en calidad de comprador y parte interesada; quien actúa representado por la Licda. Miguelina Odalys Rojas Henríquez, dominicana, mayor de edad, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 093-0040632-0, con estudio profesional abierto en el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo.

En contra del oficio núm. ORH-00000162542, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026461242.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026461242, inscrito el día tres (03) de junio del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:34:24 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de transferencia por venta y cancelación de hipoteca convencional, en virtud de los siguientes documentos:

- i. Acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil diez (2010), suscrito entre Jean Julien Huitoreal y Selia María Almonte, en calidad de vendedores, y Aquino Suero, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Robin Tapia Quezada, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3066.
- ii. Acto de bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil diez (2010), suscrito por Félix Constantino Santana Guzmán, en calidad de acreedor, legalizado por el Lic. Milton R. González Brens, notario público de los del número de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4034.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *1. Unidad funcional A-1, identificada como 401423120488: A-1, del Condominio Doña Ginga, con una superficie total de 160.60 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula 0100065008; 2. Unidad funcional A-2, identificada como 401423120488:A-2, del Condominio Doña Ginga, con una superficie total de 160.60 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula 0100065009; 3. Unidad funcional A-3, identificada como 401423120488:A-3, del Condominio Doña Ginga, con una superficie total de 174.18 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula 0100065010; 4. Unidad funcional A-4, identificada como 401423120488:A-4, del Condominio Doña Ginga, con una superficie total de 159.60 metros cuadrados, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula 0100065011.*

VISTOS: 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. ORH-00000162542, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026461242; concerniente a la solicitud de inscripción de transferencia por venta y cancelación de hipotecas, con relación a las unidades funcionales antes descritas, propiedad de los señores Selia María Almonte y Jean Julien Huitoreal.

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, mediante el expediente registral núm. 9082026461242 se procuró ante el Registro de Títulos de Santo Domingo la transferencia a favor del señor Aquino Suero y la cancelación de hipotecas respecto de cuatro unidades funcionales del Condominio Doña Ginga;
- ii) que, la rogación fue sustentada, entre otros documentos, en el contrato de venta y el acto de radiación de hipoteca, ambos de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil diez (2010);
- iii) que, el Registro de Títulos de Santo Domingo verificó que el contrato de venta fue instrumentado y legalizado en el municipio Santo Domingo Este por un notario de los del número del Distrito Nacional, y observó además que el acta de matrimonio aportada no se encontraba debidamente traducida al idioma español;
- iv) que, mediante el oficio núm. ORH-00000162542, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de Santo Domingo rechazó la actuación y canceló la fecha y hora de inscripción;
- v) que, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

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, tomando en consideración que el oficio impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), y que el presente recurso jerárquico fue interpuesto en fecha veintiséis (26) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), se verifica que, en cuanto al plazo, la acción recursiva fue presentada dentro del plazo de quince (15) días hábiles previsto por el artículo 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre a 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) los señores Jean Julien Huitoreal y Selia María Almonte, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad de los inmuebles de referencia y vendedores; y, ii) el señor Félix Constantino Santana Guzmán, en calidad de acreedor hipotecario cuya hipoteca se procura cancelar.

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a los señores Jean Julien Huitoreal y Selia María Almonte, en calidad de titulares registrales y vendedores; ni al señor Félix Constantino Santana Guzmán, en calidad de acreedor hipotecario cuya hipoteca se procura cancelar.

CONSIDERANDO: Que, 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 Santo Domingo, 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 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 de Santo Domingo 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/YDA8-OL1L-GBZD-36OD>

