



TIPO DE PRODUCTO  
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO  
DNRT-R-2026-00156

FECHA  
23/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL  
0322026333080

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) 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 la presente Resolución:

En ocasión del recurso jerárquico interpuesto en fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), por Juana Bautista Boitel Santana, dominicana, mayor de edad, soltera, empleada privada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2205494-8, por intermedio de sus abogadas constituidas y apoderadas especiales, Ana María Moreno Mejía y Amilka Esther Mirambeaux Quezada, dominicanas, mayores de edad, portadoras de las cédulas núms. 001-0057583-6 y 402-2242641-9, con estudio profesional abierto en la Avenida Pasteur Esquina Calle Josefa Perdomo núm. 55, plaza Gazcue, locales núms. 107 y 108, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000164071, de fecha dieciséis (16) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026333080, contentivo de solicitud de transferencia del inmueble adjudicado en venta en pública subasta y cancelación de hipoteca convencional.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026333080, contentivo de solicitud de transferencia del inmueble adjudicado en venta en pública subasta y cancelación de hipoteca convencional, inscrito ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha nueve (09) de junio del año dos mil veintiséis (2026), a las 4:10:02 p. m., en virtud de los siguientes documentos:

- i. Sentencia núm. 00240/2017 de fecha 27 del mes de enero del año 2017, emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en asuntos de Familia.
- ii. Acto auténtico núm. 09/2021, instrumentado por el Dr. Adolfo Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 3406, contentivo de adjudicación por venta en pública subasta.
- iii. Acto bajo firma privada de fecha 15 del mes de octubre del año 2002, suscrito por Caonabo Castillo Pérez, actuando en nombre de la Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, en calidad de acreedor hipotecario.

VISTO: Los actos de alguacil núms. 311/2026 y 312/2026, ambos de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentados por Ramón Gilberto Feliz López, alguacil de estrados de la Suprema Corte de Justicia, relativos a la notificación del recurso jerárquico a Gustavo Adolfo Zuluaga Alam, Claudia Alexandra Zuluaga Alam y José Ricardo Zuluaga Alam.

VISTOS: Los asientos registrales correspondientes al inmueble identificado como: *"Apartamento núm. 204 segunda planta, del condominio Delta VIII edificado dentro de la Parcela núm. 116-B-2-A-REF del Distrito Catastral núm. 03, con una extensión superficial de 172.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100338235"*.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico en contra del oficio núm. ORH-00000164071, de fecha dieciséis (16) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026333080; concerniente a la solicitud de transferencia del inmueble adjudicado en venta en pública subasta y cancelación de hipoteca convencional, respecto del inmueble identificado como: *"Apartamento núm. 204 segunda planta, del condominio Delta VIII edificado dentro de la Parcela núm. 116-B-2-A-REF del Distrito Catastral núm. 03, con una extensión superficial de 172.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100338235"*, a favor de Juana Bautista Boitel Santana.

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 nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional el expediente registral núm. 0322026333080, contentivo de solicitud de transferencia y cancelación de hipoteca convencional;
- ii) que, mediante oficio núm. ORH-00000164071, dado en fecha dieciséis (16) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la solicitud presentada;

iii) que, la instancia contentiva del recurso jerárquico fue recibida por esta Dirección Nacional en fecha tres (03) del mes de septiembre 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 al 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 al artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

CONSIDERANDO: Que, conforme al 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; o b) dicha decisión es comunicada o notificada; o c) transcurre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión; o 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 dieciséis (16) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por intermedio de la Licda. Ana María Moreno Mejía, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0057583-6, según se acredita en nuestro sistema y que el presente recurso jerárquico fue interpuesto en fecha tres (03) del mes de septiembre 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 Gustavo Adolfo Zuluaga Alam, Claudia Alexandra Zuluaga Alam y José Ricardo Zuluaga Alam, en calidad continuadores jurídicos de la señora María Isabel Alam Julia, quien figura como titular registral en los asientos originales del Registro de Títulos; ii) la Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, en calidad de acreedor hipotecario cuya hipoteca se procura cancelar, y; iii) Juana Bautista Boitel Santana, en calidad de recurrente y parte beneficiaria de la acción que se solicita.

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente recurso jerárquico a la Asociación Barahona de Ahorros y Préstamos para la Vivienda, 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 del Distrito Nacional, 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 del Distrito Nacional, practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes involucradas, 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/jlra



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/YLFV-18BS-0ZUU-24RO>

