



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00027**

FECHA  
**15-03-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-0213**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Génesis Anabel López Lizardo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1897745-3, domiciliada en Santo Domingo, República Dominicana, quien tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Francisco Reynoso Castrillo**, dominicano, mayor de edad, soltero, abogado de los tribunales de la República, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 028-0058608-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, con estudio profesional abierto en la Avenida Bolívar No. 241, Suite 301, Ensanche la Julia, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-000000043671, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082020417616, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020417616, contentivo de solicitud de transferencia por venta de los derechos de la señora **Eluina Hernández Doñe**, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 21, Manzana No.4810, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 346.31 metros cuadrados, matrícula No. 3000091236, ubicado en Santo Domingo”*, en favor de la señora **Génesis Anabel López Lizardo**, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su Oficio No. ORH-000000043671, de fecha 21 de enero de 2021, fundamentando su decisión, en que el acto de venta de fecha 20 de septiembre de 2016, suscrito entre **Eluina Hernández Doñe** (vendedora) y **Génesis Anabel López Lizardo** (compradora), no cumple con lo establecido en el artículo 28 de la Ley 140-15, en relación a que los actos bajo firma privada deben ser hechos y firmados dentro jurisdicción del notario actuante.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “Solar No. **21**, Manzana No.**4810**, del Distrito Catastral No. **01**, con una superficie de **346.31** metros cuadrados, matrícula No. **3000091236**, ubicado en Santo Domingo”

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 de rechazo No. ORH-000000043671, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082020417616, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a una solicitud de transferencia por venta de los derechos de la señora **Eluina Hernandez Doñe**, en favor de la señora **Génesis Anabel López Lizardo**, del inmueble identificado como: “Solar No. **21**, Manzana No.**4810**, del Distrito Catastral No. **01**, con una superficie de **346.31** metros cuadrados, matrícula No. **3000091236**, ubicado en Santo Domingo”

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el 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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inscripción de transferencia por venta de los derechos de la señora **Eluina Hernandez Doñe**, en favor de la señora **Génesis Anabel López Lizardo**, del inmueble identificado como: “Solar No. **21**, Manzana No.**4810**, del Distrito Catastral No. **01**, con una superficie de **346.31** metros cuadrados, matrícula No. **3000091236**, ubicado en Santo Domingo”

CONSIDERANDO: Que, es 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, contrario lo indicado en el párrafo inmediatamente anterior, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del recurso jerárquico a la otra parte involucrada, la señora **Eluina Hernandez Doñe**, quien ostenta la calidad de propietario del inmueble de referencia.

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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; y, 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y artículo No. 54 de la Ley No. 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 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/ecg