



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00055**

FECHA  
**24-06-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-0693**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de junio del año dos mil veintiunos (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 cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Sergio Gálvez**, estadounidense, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 546717043, domiciliado y residente en Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Alvaro Olivero**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 018-0050969-5, abogado de los tribunales de la República, domiciliado en la calle Palmera de Palo Alto No. 5, Barahona, Republica Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-000000049473, de fecha Primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 0322021240920 (Expediente original No. 0322021212455), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021240920 (Expediente original No. 0322021212455), contentivo de solicitud de transferencia por Venta, mediante acto de venta, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil dos (2002), suscrito entre **Francisca Burgos Almánzar** y **Sergio Gálvez**, legalizado por el Dr. Rubén A. Bello Fernández, notario público de los del número del Distrito Nacional; y, Cancelación de Hipoteca, otorgada por la **Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos**, conforme acto bajo firma privada, de fecha 29 de julio del año 2002, legalizado por el Dr. Manuel Porfirio Velázquez, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **445-REF-G**, del Distrito Catastral No. **02**, con una superficie de **202.42 metros cuadrados**, matrícula No. **0100348053**, ubicado en el Distrito Nacional”, el cual fue rechazado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su Oficio No. ORH-000000049473, de fecha Primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021),

fundamentando su decisión, en la *“imposibilidad de la parte interesada en subsanar los requerimientos realizados en el oficio No. OSU-00000106258”* (sic), de fecha 27 de mayo del año 2021, en virtud del cual se citó virtualmente por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional a la titular registral.

VISTO: El acto de alguacil No. 101/2021, de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Agapito Sabino Reyes, Alguacil Ordinario del Séptimo Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional, contentivo de citación a comparecer ante el Director Nacional de Registro de Títulos.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: *“Parcela No. 445-REF-G, del Distrito Catastral No. 02, con una superficie de 202.42 metros cuadrados, matrícula No. 0100348053, ubicado en el Distrito Nacional”*

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-000000049473, de fecha Primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021240920 (Expediente original No. 0322021212455), contentivo de transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha 23 de julio del año dos mil dos (2002), suscrito entre **Francisca Burgos Almánzar**, en calidad de vendedora, y **Sergio Gálvez**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Rubén A. Bello Fernández, notario público de los del número del Distrito Nacional; y, Cancelación de Hipoteca, conforme acto bajo firma privada, de fecha 29 de julio del año 2002, suscrito entre Miguel A. Lueje y Manuel Ramón Vásquez Vicioso, en representación de la **Asociación Dominicana de Ahorros y Préstamos**, legalizado por el Dr. Manuel Porfirio Velázquez, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 445-REF-G, del Distrito Catastral No. 02, con una superficie de 202.42 metros cuadrados, matrícula No. 0100348053, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, 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, es importante destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha Primero (1ro) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de junio 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, 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*).

CONSIDERANDO: Que, la disposición legal señalada en el párrafo anterior, no establece el momento procesal, ni el plazo, en el cual se deba notificar la acción recursiva a las demás partes involucradas en el acto administrativo impugnado; por lo cual, en la práctica registral se admite que la notificación del recurso administrativo pueda ser realizada antes o después de su interposición, siempre y cuando se verifique lo siguiente: **i)** que los documentos notificados en cabeza del acto de alguacil sean los mismos que serán o fueron presentados ante el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria que conocerá sobre dicha acción recursiva; **ii)** que entre el plazo de la notificación y la fecha límite en la cual el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria deba pronunciarse sobre el recurso administrativo, exista al menos un plazo de cinco (5) días hábiles, para que la parte recurrida pueda presentar su escrito de defensa u objeciones, conforme al artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, **iii)** que la constancia de tal notificación sea depositada en ese órgano antes del vencimiento del plazo de que dispone para pronunciarse del recurso administrativo, para fines de comprobar el cumplimiento del referido requisito.

CONSIDERANDO: Que, contrario lo indicado precedentemente, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del recurso jerárquico a la otra parte involucrada, la señora **Francisca Burgos Almánzar**, quien ostenta la calidad de propietaria 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 del Distrito Nacional 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

---

<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*).

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 **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a 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/mgm