

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00082**

FECHA  
**09-05-2025**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0620**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Juan G. de la Cruz de la Cruz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1622959-2, domiciliado y residente en la manzana H, Edificio 5, apartamento 2-2, simonico, Villa Duarte; y **Pablo A. Pichardo Núñez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1791638-7, domiciliado y residente en la Avenida Independencia Núm. 3, Gazcue, Distrito Nacional; quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Patria Hernández Cepeda**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0009348-9; con estudio profesional abierto en el apartamento Núm. 2-E, segundo nivel, Edificio Churchill V, Avenida Winston Churchill, Núm. 5, La Julia, Distrito Nacional. Correo electrónico: [patria.hernandez@gmail.com](mailto:patria.hernandez@gmail.com); teléfono: 809-425-2255.

En contra del oficio Núm. O.R.253184, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982515845.

VISTO: El expediente registral Núm. 2982414829, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:42:00 p.m., contentivo de solicitud de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Compulsa del acto autentico Núm. 25/2023, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Lic. Teófilo Rosario Martínez, notario público del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4082, contentivo de Pagare Notarial; **b)** Compulsa del acto autentico Núm. 20/2023, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Lic. Teófilo Rosario Martínez, notario público del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4082, contentivo de Pagare Notarial; con relación a los inmuebles descritos como: 1) “Parcela **308395472324**, con una extensión superficial de **352.07 metros cuadrados**, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificado con la matrícula Núm. **1800038388**” y, 2) “Parcela **309305390360**, con una extensión superficial de **3,000.00 metros cuadrados**, ubicado en el municipio Bajos de Haina, provincia de San Cristóbal, descrito

con la matrícula Núm. **3000888771**”; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.247844, de fecha quince (15) de enero del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 2982515845, inscrito en fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:47:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado oficio Núm. O.R. 253184, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 395-25, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Carlos Manuel Metivier Mejía, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notifica a los señores **Carlos de Jesús Asencio Arias e Ileana Reyes Pérez de Asencio**, en sus calidades de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) *“Parcela 308395472324, con una extensión superficial de 352.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificado con la matrícula Núm. 1800038388”* y, 2) *“Parcela 309305390360, con una extensión superficial de 3,000.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Bajos de Haina, provincia de San Cristóbal, descrito con la matrícula Núm. 3000888771”*; propiedad de *“Carlos de Jesús Asencio Arias e Ileana Reyes Pérez de Asencio”*.

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 Núm. O.R.253184 de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982515845; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en relación a los inmuebles identificado como: 1) *“Parcela 308395472324, con una extensión superficial de 352.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificado con la matrícula Núm. 1800038388”* y, 2) *“Parcela 309305390360, con una extensión superficial de 3,000.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio Bajos de Haina, provincia de San Cristóbal, descrito con la matrícula Núm. 3000888771”*.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Patria Hernández Cepeda, e interpuso esta acción recursiva en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>[1]</sup>.

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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 los señores: i) **Carlos de Jesús Asencio Arias e Ileana Reyes Pérez de Asencio**, en calidad titulares registrales del inmueble de referencia; ii) **Juan G. de la Cruz**, en calidad de acreedor y recurrente, respecto al presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificado el señor **Carlos de Jesús Asencio Arias e Ileana Reyes Pérez de Asencio**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, la interposición del presente recurso jerárquico mediante el acto de alguacil Núm. 395-25, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), el referido acto de notificación fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir fuera del plazo de los dos (02) días francos contados a partir de la interposición del recurso jerárquico, conforme lo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

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 San Cristóbal 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; 10 literal “i”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

#### **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 San Cristóbal, 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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/yga