

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00086

FECHA
15-05-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0671

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) 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 veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Raisa del Rosario Nouel Peña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 041-00122722, domiciliado y residente en la calle San Fernando, Núm. 06, en el Municipio y Provincia de Monte Cristi, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Lic. Sandra Elizabeth Caamaño Quezada**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0745402-7, abogada de los Tribunales de la Republica Dominicana, con domicilio en la Calle Batalla del Memiso, Esquina Interior B, Edificio Alexa I, Local 103, sector La Feria, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R.256119, de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral núm. 2372510295.

VISTO: El expediente registral núm. 2372509998, inscrito en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025) a las 10:41:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de transferencia por venta, en virtud del Acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil cuatro (2004), suscrito entre los señores **Generosa Peña Almonte**, en calidad de vendedora, y la señora **Raisa del Rosario Nouel Peña**, en calidad de compradora, legalizada las firmas por el Lic. Juan Bautista Reyes Tatis, notario público de los del número de Monte Cristi; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. O.R.253804, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 22372510295, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:25:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Monte Cristi, en contra del citado oficio Núm. O.R.253804, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **269.00** metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 3, Manzana 50, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio y provincia Monte Cristi; descrito con la matricula **3001257251**”*.

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 del oficio de rechazo Núm.O.R.256119, 09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi; relativo al expediente registral núm. 2372510295; concerniente a la solicitud de Transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **269.00** metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 3, Manzana 50, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio y provincia Monte Cristi; descrito con la matricula núm. **3001257251**; propiedad de **Generosa Peña Almonte**”*.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *“Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, resulta imperativo precisar que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), y la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Sandra Elizabeth Caamaño Quezada, cédula de identidad núm. 001-0745402-7; y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) 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 materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo 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 el contexto de lo anterior, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: **i) Generosa Peña Almonte**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia; **ii) Raisa del Rosario Nouel Peña**, en calidad de recurrente y compradora.

CONSIDERANDO: Que, es preciso resaltar que conforme al acta de defunción Libro Núm. 00001, folio Núm. 0001, expedida en fecha veinte (20) del mes febrero del año dos mil veinticinco (2025) que consta aportada en el presente expediente, se evidencia que la señora **Generosa Peña Almonte** falleció en fecha veintiocho (28) del mes enero del año dos mil seis (2006).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, esta Dirección Nacional es de criterio de que, en caso de fallecimiento, la notificación de interposición del recurso jerárquico debe ser realizada a los continuadores jurídicos del *deculus*, acorde al debido proceso administrativo y conforme el análisis combinado de los artículos 110 del Código Civil Dominicano y 344 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y conforme a lo indicado en los párrafos anteriores, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, los continuadores jurídicos del señor **Generosa Peña Almonte**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

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 Monte Cristi, 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”, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), 877, 110 y 2003 del Código Civil Dominicano.

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 Monte Cristi, 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