

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00094

FECHA
29-05-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0730

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 primero (01) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por **Guanica, S.R.L.**, RNC núm. 1-33-10825-9, con domicilio establecido en calle Seminario Núm. 60, Plaza Milenium, Tercer Nivel, Suite 2-C, Ensanche Piantini, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representa por Vianny Deyanira de los Santos Mateo, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 012-0096079-5, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial a la señora Berkis Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 033-0024178-7, con estudio profesional abierto para todos los fines y consecuencias en la avenida Rómulo Betancourt, Núm. 325, Plaza Madelta II, Local Núm. 401.

En contra del oficio núm. ORH-00000130859, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025159720.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025159720, inscrito en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 1:27:57 p.m. contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva y cesión de crédito, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Compulsa del acto auténtico núm. 49, de fecha treinta y uno (31) de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Lcdo. Felipe Alberto Noboa Pereyra, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 4747; **b)** Doble

Factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva, de fecha cinco (05) de marzo del año dos mil veinticinco (2025); c) Acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del octubre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por el Lic. Edgar Manuel Peguero Florencio, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2889; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000130859, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 266/2025, de fecha (01) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Fernando Frías de Jesús, Alguacil de Estrado de la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de 1ra. Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Karla Marie Vargas Sanz, Carlos Rafael Vargas de los Santos, Inés Dalconeris Vargas de los Santos, Dayana Cristelia Molina Pérez**, en su condición de madre de la menor Amanda Lucia Vargas Molina y **Maryelin Damahia Martínez**, en su condición de madre del menor Mathias Vargas Martínez, en calidad de los sucesores del titular registral del inmueble objeto de la presente rogación, **Carlos Martín Vargas García**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “**1. Parcela Núm. 115-A-REF-340, del Distrito Catastral Núm. 10, con una extensión superficial de 679.11 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 3000097583; 2. Parcela Núm. 308522394558, con una extensión superficial de 7,174.83 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100117447; 3. Parcela Núm. 308522289876, con una extensión superficial de 8,554.78 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100117448448**”.

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. ORH-00000130859, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025159720; concerniente a la solicitud de hipoteca judicial definitiva y cesión de crédito, en relación a los inmuebles identificados como: “**1. Parcela Núm. 115-A-REF-340, del Distrito Catastral Núm. 10, con una extensión superficial de 679.11 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 3000097583; 2. Parcela Núm. 308522394558, con una extensión superficial de 7,174.83 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100117447; 3. Parcela Núm. 308522289876, con una extensión superficial de 8,554.78 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 0100117448**”.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 a lo

que establece el artículo 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha (01) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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: i) la compañía **Guanica, S. R. L.**, en calidad de parte recurrente y beneficiaria de la acción que se pretende; ii) el señor **Carlos Martín Vargas García**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia; iii) la señora **Vianela Antonia García Muñoz**, en calidad de cedente.

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a la señora **Vianela Antonia García Muñoz**, en calidad de cedente.

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

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/pts