

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00096

FECHA
29-05-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0694

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 veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Alberto Sánchez Suriel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1762201-9 y **Mariluz Sánchez Suriel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1825040-5, con domicilio y residencia permanente en Santo Domingo, representados por la Lic. Carina Mercedes Mateo Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1154837-6, domiciliada y residente en la avenida Rómulo Betancourt, Bella Vista Center, Núm. 103, Santo Domingo, Distrito Nacional. Teléfono: 809-692-2588, Celular 829-723-6366, Email: carinamateo@hotmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000129690, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025211668.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025211668, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024) a las 03:11:57 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 12 de agosto del año 2024, suscrito por **Hong Xun He Wang** y **Run E He**, en calidad de vendedores y **Alberto Sánchez Suriel**, en calidad de comprador, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4323; proceso que culminó con el Oficio

de Rechazo Núm. ORH-00000129690, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 821/2025, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Rene Portorreal Santana, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a la señora **Rou-Jun Jenni Zhang He**, representante de los señores **Hong Xun He Wang y Run E. He**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Local Comercial Núm. 1-A, edificado dentro de la Parcela Núm. 44-Q-REF-1-B, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 82.65 metros cuadrados, 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 núm. ORH-00000129690, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025211668; concerniente a la rogación de inscripción de Transferencia por Venta, en relación con el inmueble identificado como: *“Local Comercial Núm. 1-A, edificado dentro de la Parcela Núm. 44-Q-REF-1-B, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 82.65 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar 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 núm. 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, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Carina Mercedes Mateo Martínez, cédula de identidad y electoral núm. 001-1154837-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticinco (25) 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.

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

CONSIDERANDO: Que, los señores **Hong Xun He**, de nacionalidad china, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad Núm. 001-1218049-2 y **Run E. de Zhang**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, **casada**, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1212109-0, adquieren el derecho de propiedad del inmueble identificado como: “*Local Comercial Núm. 1-A, edificado dentro de la Parcela Núm. 44-Q-REF-1-B, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 82.65 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*”, mediante acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y seis (1996), legalizadas las firmas por el Dr. Rafael Augusto Díaz de León, inscrito en fecha tres (03) de agosto del año mil novecientos noventa y ocho (1998), a las 12:00:00 p.m. publicitado bajo el Libro núm. 1587, Folio núm. 52, Hoja Núm. 057.

CONSIDERANDO: Que, ha sido posible verificar que en el legajo de documentos que componen al expediente, se encuentran depositados: i) la copia del certificado núm. 079, emitida por la Embajada de la República de China en la República Dominicana, la cual establece que “*de acuerdo a evidencia satisfactoria presentada a esta Embajada, HAR GIAO ZHANG ABREU, contrajo matrimonio con ZHANG HE RUN-E, en la República China, el día 10 de febrero del año 1979*”, ii) la traducción al español de fecha 28 de octubre del año 2024, relativa a un certificado de matrimonio que certifica que: “*Zhang, Hai-qiao (masculino, nacido el 24 de septiembre del 1947) y Zhang He, Run e (alias He, Run-e, de sexo femenino, nacida el 09 de enero de 1955) registraron su matrimonio el 10 de febrero de año 1979 en la ciudad de Guangzhou*”; iii) el acta de divorcio núm. 000324, libro núm. 00002, folio núm. 087, que certifica el divorcio de los señores **Hai-Qiao Zhang** y **Run E. He**, pronunciado en fecha 28 de junio del año 2001; iv) la copia de la certificación emitida en fecha 14 de julio del año 2004, por la Delegación de Oficialías del Estado Civil de la Primera, Segunda, Tercera, Cuarta y Sexta Circunscripciones del Distrito Nacional, que acredita el fallecimiento del señor **Hai-Qiao Zhang**, en fecha 14 de mayo del año 2004.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos antes descritos, se puede evidenciar que los señores **Run E. He** y **Hai-Qiao Zhang**, contrajeron matrimonio en fecha 10 de febrero del año 1979 y la terminación de éste por efecto del divorcio que se efectuó en fecha 28 de junio del año 2001, por lo que se comprueba que adquirieron el derecho de propiedad en fecha 18 de septiembre del año 1996, es decir, durante el matrimonio.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el inmueble identificado como: “*Local Comercial Núm. 1-A, edificado dentro de la Parcela Núm. 44-Q-REF-1-B, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 82.65 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*”, forma parte de la comunidad legal de bienes, por haberse adquirido dentro del matrimonio, no constando en el expediente, documentos que acrediten que los señores **Run E. He** y **Hai-Qiao Zhang**, se encontraban casados bajo un régimen matrimonial distinto a la comunidad legal de bienes.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1421 del Código Civil Dominicano - (Modificado por la Ley 189-01) establece que: “*El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos*”. Asimismo, el artículo 1402 del Código Civil (modificado por la Ley núm. 189-01), establece: “*Se reputa todo inmueble como adquirido en comunidad*,”

si no está probado que uno de los esposos tenía la propiedad o posesión legal anteriormente al matrimonio, o adquirida después a título de sucesión o donación”.

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, 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, bajo estos hechos, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) los señores **Alberto Sánchez Suriel** y **Mariluz Sánchez Suriel**, en calidad de parte recurrente; ii) los señores **Hong Xun He Wang**, **Run E. He** y **Hai-Qiao Zhang**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia;

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, respecto al señor **Hai-Qiao Zhang**, conforme se evidencia en la documentación aportada falleció en fecha catorce (14) del mes mayo del año dos mil cuatro (2004), en ese sentido, esta Dirección Nacional es de criterio que, en caso de fallecimiento, la notificación de interposición del recurso jerárquico debe ser realizada a los continuadores jurídicos del *decujus*, acorde al debido proceso administrativo y conforme el análisis combinado de los artículos 110 y 877 del Código Civil Dominicano.

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, a los continuadores jurídicos del señor **Hai-Qiao Zhang**, 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 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, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 1409 y 1421, del Código Civil de la República Dominicana.

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