

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00132

FECHA
22-07-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1139

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de julio 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 julio del año dos mil veinticinco (2025), por el **Lcdo. Waldrys De Los Santos De La Cruz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 012-0101813-0, casado, con estudio profesional abierto en la oficina “**Lex RD**”, sito en la calle Dr. Jacinto Ignacio Mañón, Núm. 41, Plaza Nuevo Sol, Suite 6-C, Tercer Nivel, Ensanche Paraíso, Santo Domingo, Distrito nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Juan Alberto Ventura López**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 031-0263779-4, casado, con estudio profesional abierto en la calle Agustín Acevedo Núm. G-23, Sector Los Jardines Metropolitanos de la ciudad de Santiago de los Caballeros, y domicilio Ad-hoc en la Ave. Anina Vargas Núm. 12, centro de la ciudad de Bonao, provincia Monseñor Nouel, teléfono Núm. 809-582-0027.

En contra del oficio núm. O.R.258873, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral núm. 4122516740.

VISTO: El expediente registral núm. 4122515103, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025) a las 03:37:04 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Acto auténtico Núm. 27/2024, de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por la Dra. Milagros Jiménez Abreu, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2649, contentivo de pagaré notarial; **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por el Dr. Miguel Ángel Núñez Corona, notario público de los del número de Bonao, matrícula Núm. 1231; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.252770 de fecha veintidós (22) de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 4122516740, inscrito en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:48:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Bonao, 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 a los inmuebles identificados como: **1) “Parcela Núm. 303878934380, con una extensión superficial de 4,289.62 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula núm. 0700014400”**; y **2) “Parcela Núm. 308904703675, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula núm. 0700029095”**; y, **3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 97, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula núm. 3001326265”**.

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.258873, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral núm. 4122516740; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, con relación a los inmuebles identificados como: **1) “Parcela Núm. 303878934380, con una extensión superficial de 4,289.62 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula núm. 0700014400”**; y **2) “Parcela Núm. 308904703675, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula núm. 0700029095”**; y, **3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 200.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 97, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel; identificada con la matrícula núm. 3001326265”**, propiedad del señor **Nelson Manuel Pimentel Reyes**.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por **Juan Alberto Ventura López**, cédula de identidad y electoral Núm. 031-0263779-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha primero (01) del mes de julio 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 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*).

¹ Artículos 43 y 171 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) el señor **Waldrys De Los Santos De La Cruz**, en calidad de acreedor y parte recurrente de la presente acción recursiva; y, ii) el señor **Nelson Manuel Pimentel Reyes**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad de los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al señor **Nelson Manuel Pimentel Reyes**, quien ostenta la calidad de titular registral del derecho de propiedad de los inmuebles descritos en 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 de Bonao, 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, 166, 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 Bonao, 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/saub