

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00190

FECHA
30-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1524

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Henry Omar de Paula Tineo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1521744-0, representado por el Lic. Jhonattan Nefatlís de la Cruz, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0020177-3, con domicilio procesal abierto en la ave. Charles de Gaulle Núm. 20, suite 208, edificio Rubiera, Belleza de los Altos, Santo Domingo Este. Teléfono: 829-350-1656. E-mail: jhondelacruzpeguero@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000137201, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025426834.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025311204, inscrito en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 3:17:26 p. m., contentivo de cesión de crédito, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud del acto de bajo firma privada fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por la Licda. Yvelisse Vizcaino Castro notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Este, con matrícula Núm. 7247; con relación a los inmuebles identificados como: “**1. Porción de terreno con una extensión superficial de 154,052.68 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 131, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400132721; 2. Porción de terreno con una extensión superficial de 9,769.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela**

Núm. 132-A, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400164077; 3. Porción de terreno con una extensión superficial de 3,256.33 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 132-A, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400164076”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000132793, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral No. 9082025426834, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:37:41 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de la instancia de fecha 17 de junio del año 2025, suscrita por el Lic. Jonathan Neftalí de la Cruz Peguero, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000137201, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 743/2025, de fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Wander Astacio Méndez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Miguel Ángel Sosa García** y **Altagracia Rodríguez de Sosa**, en su condición deudores originales y antiguos titulares del derecho del derecho de propiedad.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 744/2025, de fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Wander Astacio Méndez, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Madelaine Inés Andino Morles**, **Rosa María Andino Morales** y **Yolanda Noelia Andino Morales**, en calidad de sucesoras del titular registral del derecho real accesorio sobre las hipotecas judiciales definitivas que son objeto de la cesión de crédito.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “**1. Porción de terreno con una extensión superficial de 154,052.68 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 131, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400132721; 2. Porción de terreno con una extensión superficial de 9,769.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 132-A, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400164077; 3. Porción de terreno con una extensión superficial de 3,256.33 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 132-A, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400164076”.**

VISTOS: 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-00000137201, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025426834; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de cesión de crédito, sobre los inmuebles identificados como: “**1. Porción de terreno con una extensión superficial de 154,052.68 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 131, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400132721; 2. Porción de terreno con una extensión superficial de 9,769.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 132-A, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400164077; 3. Porción de terreno con una extensión superficial de 3,256.33 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 132-A, del Distrito Catastral Núm. 30, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400164076**”.

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 julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiocho (28) del mes de mayo 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, 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) **Madelaine Inés Andino Morles, Rosa María Andino Morales y Yolanda Noelia Andino Morales**, en calidad de sucesoras del titular registral del derecho real accesorio sobre las hipotecas judiciales definitivas que son objeto de la cesión de crédito; ii) **Víctor José Manuel Gonzalez Zorrilla**, titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue aportada una copia del acto de alguacil núm. 743/2025, de fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Miguel Ángel Sosa García y Altagracia Rodríguez de Sosa** y el acto de alguacil marcado con el Núm. 744/2025, de fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Madelaine Inés**

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

Andino Morles, Rosa María Andino Morales y Yolanda Noelia Andino Morales, en calidad de sucesores del titular registral del derecho real accesorio sobre las hipotecas judiciales definitivas que son objeto de la cesión de crédito, se pudo constatar que no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al señor **Víctor José Manuel Gonzalez Zorrilla**, en calidad de titular registral del asiento de derecho del inmueble en cuestión.

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*),

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 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