



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00166

FECHA

23-10-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-1970

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Ceferina Mercedes Montesino de Espinal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0726876-5, quien tiene como abogada constituida a la **Lcda. Alba Iris Conteras Jimenez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0945363-9, con oficina jurídica abierta en la avenida Charles de Gaulle, No. 2-C, Los Trinitarios II, municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo.

En contra del oficio No. O.R.202771, de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642306176.

VISTO: El expediente registral No. 3642306176, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:05:14 p.m., contenido de inscripción de Transferencia por Compraventa, teniendo como base las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Rafael Hernández de Jesús**, en calidad de vendedor; **Ceferina Mercedes Montesino de Espinal** y **Sandys Alberto Espinal Fermín**, en calidad de compradores, legalizado por el Lic. Manuel Zapata, notario público de Santiago, matrícula No. 6635; b) acto No. 0606-2023, de fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la señora **Doris Martínez**, legalizado por Francisco Javier Matos Pujols, Cónsul General de la República Dominicana en Orlando, Florida, Estados Unidos de América, actuando en funciones de notario público; en relación al inmueble descrito como: *“Solar No. 6, Manzana No. 146, del Distrito Catastral No.*

01, con una extensión superficial de 194.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 3000417557”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 1198/2023, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, Segunda Sala, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Rafael Hernández de Jesús**, en calidad de titular registral del inmueble objeto del presente recurso.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 6, Manzana No. 146, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 194.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 3000417557”.*

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 No. O.R.202771, de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642306176; contenido de Transferencia por Compraventa, teniendo como base las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Rafael Hernández de Jesús**, en calidad de vendedor; **Ceferina Mercedes Montesino de Espinal** y **Sandys Alberto Espinal Fermin**, en calidad de compradores, legalizado por el Lic. Manuel Zapata, notario público de Santiago, matrícula No. 6635; b) acto No. 0606-2023, de fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la señora **Doris Martínez**, legalizado por Francisco Javier Matos Pujols, Cónsul General de la República Dominicana en Orlando, Florida, Estados Unidos de América, actuando en funciones de notario público; en relación al inmueble descrito como: *“Solar No. 6, Manzana No. 146, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 194.19 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 3000417557”*, propiedad de **Rafael Hernández de Jesús**.

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico

el día veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Rafael Hernández de Jesús**, en calidad de vendedor y titular registral según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación; ii) **Doris Martínez**, en calidad de titular registral por ser cónyuge común en bienes al momento de Rafael Hernández de Jesús adquirir este derecho de propiedad según lo evidenciado en el acta de matrimonio y acto de ratificación de venta suscrita por la referida señora mediante acto consular, ambos documentos anexos en esta actuación registral; y, iii) **Ceferina Mercedes Montesino de Espinal**, en calidad de compradora y recurrente en el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Rafael Hernández de Jesús**, en su calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil marcado con el No. 1198/2023; sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, a pesar de lo anteriormente establecido, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, a la señora **Doris Martínez**, en su calidad de copropietaria y cónyuge del titular registral al momento de la adquisición 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 Santiago de los Caballeros, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

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 Santiago de los Caballeros, 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/daer