



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00169

FECHA

23-10-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-1982

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, **Leda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por **Royalmi Investments S.R.L.**, con su domicilio social y oficina principal en la avenida 27 de febrero, No. 54, Edificio Galerías Comerciales, Suite No. 101, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el señor **Raymi G. Guzman Grullón**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0159005-7; quien tiene como abogado constituido al **Lic. Juan Gerardo Charles Jimenez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1401847-6, teléfonos Nos. 809-541-6400 y 829-520-1066, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero, No. 54, Edificio Galerías Comerciales, Suite No. 101, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. O.R.194695, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Salcedo, relativo al expediente registral No. 5192301134.

VISTO: El expediente registral No. 5192204818, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:37:06 a.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, teniendo como documento base la compulsa del acto auténtico No. 89-2016, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Dra. Pilar Pérez Encarnación, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2677, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 315304880714, con una extensión superficial de 378.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula No. 1600011818”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Salcedo, mediante oficio No. O.R.178860, de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 5192300441, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:45:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Salcedo, en contra del citado oficio No. O.R.178860, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Salcedo, mediante oficio No. O.R.184836, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 5192301134, inscrito el día uno (01) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:09:47 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Salcedo, en contra de los citados oficios Nos. O.R.178860 y O.R.184836, 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: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 315304880714, con una extensión superficial de 378.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula No. 1600011818”*.

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.194695, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Salcedo, relativo al expediente registral No. 5192301134; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, teniendo como documento base la compulsua del acto auténtico No. 89-2016, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Dra. Pilar Pérez Encarnación, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2677, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 315304880714, con una extensión superficial de 378.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula No. 1600011818”*; propiedad de **Severiana Arias Arias y Pedro Acevedo**.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: *“consideran publicitados (...); b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el oficio impugnado fue emitido en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado en fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), fecha en la cual quedaron habilitados los recursos establecidos en la normativa que rige la materia; y cuyo plazo venció en fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023). En efecto, y habiéndose interpuesto esta acción recursiva en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023),

se puede evidenciar que la misma excedió el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que no habiéndose dado cumplimiento al requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico por haber sido interpuesto extemporáneamente; 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 Salcedo 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”, 29, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico; por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Salcedo 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/dacr

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, 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*).