



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00170

FECHA

23-10-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-1994

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 veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **TEMPLARIS, S.R.L.**, constituida bajo las leyes de la República Dominicana, titular del registro nacional de contribuyentes (RNC) No. 1-30-14041-3, con domicilio social establecido en la avenida 27 de febrero No. 228, Torre Friusa, local 11-A, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por el señor **Francisco del Carpio Jacobs**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 026-0062802-4, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Richard Aquino Gutierrez; Stephany Báez; Mabel Díaz, y Augusto César Díaz**, dominicanos, mayores de edad, solteros, titulares de las cédulas de identidad y electoral Nos. 402-2532542-8; 402-2126725-1; 223-0088790-2, y 224-0020589-8, respectivamente, abogados de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la avenida 27 de febrero No. 228, Torre Friusa, local 11-A, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono: (809)-472-9111, correos electrónicos: [sbaez@templaris.com](mailto:sbaez@templaris.com); [mdiaz@templaris.com](mailto:mdiaz@templaris.com); y, [agdiaz@templaris.com](mailto:agdiaz@templaris.com).

En contra del oficio No. ORH-00000096146, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023442954.

VISTO: El expediente registral No. 0322023332172, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:08:00 p.m., contentivo de inscripción de hipoteca judicial

definitiva en virtud de pagaré notarial, en virtud de la Compulsa Notarial de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), respecto del acto auténtico No. 66, de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), legalizado por el Lic. Emilio Ducleris Rubio Peña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4940, suscrito por el señor **Manuel de Jesús Santana Santana**, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. A-7, identificada como 309470708057 : A-7, matrícula No. 0100089225, del condominio Torre Doña Melba, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 269.60 metros cuadrados*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-000000095089, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023442954, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:42:32 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-000000095089, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), mediante instancia de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Richard Aquino Gutierrez, en representación de la sociedad comercial Templaris, S.R.L., 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 relativo al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. A-7, identificada como 309470708057: A-7, matrícula No. 0100089225, del condominio Torre Doña Melba, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 269.60 metros cuadrados*”.

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 ORH-00000096146, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023442954, relativo a la solicitud de reconsideración en cuanto a la calificación otorgada al expediente registral No. 0322023332172, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:08:00 p.m., contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, en virtud de la Compulsa Notarial de fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), respecto del acto auténtico No. 66, de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), legalizado por el Lic. Emilio Ducleris Rubio Peña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4940, suscrito por el señor **Manuel de Jesús Santana Santana**, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. A-7, identificada como 309470708057 : A-7, matrícula No. 0100089225, del condominio Torre Doña Melba, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 269.60 metros cuadrados*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-000000095089, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en segundo término, 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: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si los hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), siendo retirado por la parte recurrente en fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuesto la presente acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por lo que, la parte recurrente interpuso el presente recurso dentro del plazo establecido por la norma.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta necesario destacar 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) **Manuel de Jesús Santana Santana**, en calidad de titular registral según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación; ii) **Francisca Antonia Rodríguez Batista**, en calidad de titular registral por ser cónyuge común en bienes al momento de Manuel de Jesús Santana Santana adquirir este derecho de propiedad según lo evidenciado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación; y, iii) la sociedad comercial **TEMPLARIS, S.R.L.**, en calidad de acreedora y recurrente en el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, al señor **Manuel de Jesús Santana Santana** en su calidad de titular registral y deudor.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo anteriormente establecido, es pertinente señalar que, en la especie se verifica mediante el acta de defunción emitida en fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), que la señora **Francisca Antonia Rodríguez Batista**, falleció en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil doce (2012), por lo que tampoco obra depositada la constancia de la notificación de la presente acción recursiva a los sucesores de dicha persona de manera **innominada, en el domicilio del decujus, que es el lugar en el quedó abierta la sucesión**, conforme el análisis combinado del artículo 877 y 110 del Código Civil Dominicano. (Subrayado y resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, y contrario a lo indicado en el párrafo anterior, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del Recurso Jerárquico a los señores **Manuel de Jesús Santana Santana** y **Francisca Antonia Rodríguez Batista**, en calidad de titulares registrales.

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 del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

**POR TALES MOTIVOS**, y vistos los artículos 110 del Código Civil Dominicano, 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** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/nbog