



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00179

FECHA

13-11-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2172

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de noviembre 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 dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por el **Agrim. Juan Bautista Báez Guzmán**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 044-0000998-3, domiciliado y residente en la calle Tercera No. 30, sector La Fe, del municipio y provincia Dajabón, República Dominicana, teléfono 809-454-9874, correo electrónico agrimingtasa@gmail.com, quien actúa en su propio nombre y representación.

En contra del oficio No. O.R. 203904, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi; relativo al expediente registral No. 2382301451.

VISTO: El expediente registral No. 2382301451, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a la 11:31:00 a.m., contentivo de transferencia por compraventa, en virtud del documento de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Ramón Alberto Romano Contreras, notario público de los del número de Restauración, con matrícula No. 6879, suscrito por los señores **Alejandro Castillo Castro** y **Lady Esther Vargas de Castillo**, en calidad de vendedores, y el señor **Juan Bautista Báez Guzmán**, en calidad de comprador, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-REF, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 314,431.70 metros cuadrados, ubicada en el municipio Restauración, provincia Dajabón”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Monte Cristi, mediante oficio No. O.R. 203904, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-REF, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 314,431.70 metros cuadrados, ubicada en el municipio Restauración, provincia Dajabón”*.

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. 203904, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo a la transferencia por compraventa, en virtud del documento de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Ramón Alberto Romano Contreras, notario público de los del número de Restauración, con matrícula No. 6879, suscrito por los señores **Alejandro Castillo Castro** y **Lady Esther Vargas de Castillo**, en calidad de vendedores, y el señor **Juan Bautista Báez Guzmán**, en calidad de comprador, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 1-REF, del Distrito Catastral No. 02, con una extensión superficial de 314,431.70 metros cuadrados, ubicada en el municipio Restauración, provincia Dajabón”*.

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 once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), siendo retirado por la parte recurrente en fecha once (12) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuesto la presente acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de octubre 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, en el expediente registral No. 2382301451, figuran como personas involucradas los señores: i) **Alejandro Castillo Castro**, en calidad de titular registral según lo acreditado en los asientos registrales del inmueble objeto de esta actuación; ii) **Lady Esther Vargas de Castillo**, en calidad de titular registral por ser cónyuge de Alejandro Castillo Castro; y, iii) **Juan Bautista Báez Guzmán**, en calidad de comprador y recurrente en el presente recurso jerárquico.

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 presente Recurso Jerárquico, a los señores **Alejandro Castillo Castro** y **Lady Esther Vargas de Castillo**, en su 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 de Monte Cristi, 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 **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi, 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