



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00195

FECHA

06-12-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2258

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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 octubre del año dos mil veintitrés (2023), por el Agrimensor **Carlos Mauricio Nouel Placencio**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No.041-0019199-0, domiciliado y residente en la calle Presidente Jiménez, No. 07, Sector Santa Bárbara de la ciudad de San Fernando de Montecristi, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.207533, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi; relativo al expediente registral No. 2372303866.

VISTO: El expediente registral No. 2372303614, inscrito en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:54:00 a. m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Oficio de Aprobación No. 662203012688, de fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; **b)** acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre los señores **Enrique Antonio Tertulien**, en calidad de vendedor y **Yanirys Altagracia Guzmán Rosa**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Matías Modesto Rosario García, notario público de los del número de Montecristi, con matrícula No. 6641; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Monte Cristi, mediante oficio No. O.R.202022, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2372303866, inscrito en fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:54:00 a. m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el

Registro de Títulos de Monte Cristi, en contra del citado oficio No. O.R.202022, 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 No. 1075/2023, de fecha veintiseis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Massiel Agustina Valmes Díaz, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Cristi; mediante el cual el agrimensor **Carlos Mauricio Nouel Placencio** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a **Enrique Antonio Tertulien**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **49,162.18** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 03, del Distrito Catastral No. 22, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000960517”*.

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.207533, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 2372303866; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Deslinde y Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **49,162.18** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 03, del Distrito Catastral No. 22, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 3000960517”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es preciso indicar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), y procedió a interponer el presente Recurso Jerárquico en fecha veintisiete (27) 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.<sup>1</sup>

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo 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*).

---

<sup>1</sup> 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*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el No. 1075/2023, de fecha veintiseis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Massiel Agustina Valmes Díaz, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Monte Cristi, al señor **Enrique Antonio Tertulien**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos de Monte Cristi rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.202022, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023); **b)** que, el citado oficio de rechazo fue impugnado por el señor **Carlos Mauricio Nouel Placencio**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles mediante oficio No. O.R.207533, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023) y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que en la instancia contentiva de Recurso Jerárquico la parte recurrente indica lo siguiente: **i)** que, se solicita Recurso Jerárquico al expediente No. 2372303866, al cual se le emitió Oficio de Rechazo basado en el argumento de que no fue depositado el acto de alguacil mediante el cual se notifica el presente recurso, siendo este un requisito necesario cuando se trata de una solicitud de reconsideración; **ii)** que, en ese sentido y de conformidad, se solicita encarecidamente que se reconsidere la decisión de rechazo del expediente en cuestión, por lo que pido que esta solicitud sea bien recibida y acogida por Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha podido verificar que, la instancia correspondiente a la solicitud de Recurso Jerárquico, depositada en el expediente que nos ocupa, no se encuentra debidamente motivada, toda vez que la misma no contiene los argumentos que sustentan las razones por la cual se pretende que sea revocada la calificación otorgada bajo el Oficio de Rechazo No. O.R.202022, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023). Además, dicha instancia carece de petitorios, comprobándose así, que la parte interesada no hace constar de manera expresa sus pretensiones.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo antes expuesto, ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, no fueron establecidas las razones y justificaciones por la que se interpone esta acción recursiva, lo que impide proceder con la solicitud.

CONSIDERANDO: Que, en virtud del artículo 162 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*): “*el recurso jerárquico debe presentarse por escrito, cumpliendo los siguientes requisitos: literal e) Estar motivado, y contener las razones y justificaciones por las que se interpone*”.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Monte Cristi, pero por motivos distintos; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

### **RESUELVE:**

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el Agrimensor **Carlos Mauricio Nouel Placencio**, en contra del Oficio de Rechazo No. O.R.207533, de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral No. 2372303866, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/rmmp