



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00032

FECHA

11-03-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-0237

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), 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 treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad comercial **Dr. Crew Múltiples Services Cremser, S.R.L.**, titular del RNC No. 1-31-40296-8 y del Registro Mercantil No. 1255SFM, con domicilio social ubicado en la calle Salcedo, esquina Brea, suite No. 215, del edificio Materno Infantil, de la ciudad y municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, República Dominicana, debidamente representada por su gerente **Virgilio Radhames Martínez Tejada**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 056-0132413-9, domiciliado en la calle Primera, No. 8, urbanización Jennifer, de la ciudad y municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, República Dominicana, en virtud de la Asamblea General Ordinaria No Anual de fecha 25 de agosto del año 2022, de la compañía Dr. Crew Múltiples Services Cremser, S.R.L.; teniendo como abogados apoderados especiales a los **Lcdos. Carlos J. Silva, LL. M., y Yuleidy Rodríguez R.**, dominicanos, mayores de edad, casado y soltera, portadores de las cédulas de identidad No. 056-0125786-7 y 402-1569289-8, con estudio profesional abierto en la avenida Presidente Antonio Guzmán No. 66, Torre Río, suite 402-403, cuarto piso, urbanización El Tejar, de la ciudad y municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, República Dominicana, teléfonos Nos. 809-588-1869 y 809-757-3030, email: silva.proteccionlegal@gmail.com, lugar donde está instalada la firma de abogados “Silva Protección Legal”.

En contra del oficio No. O.R.213853, de fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral No. 1312309522.

VISTO: El expediente registral No. 1312308706, inscrito en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:58:39 p.m., contentivo de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, conforme la compulsa del acto autentico No. 3, de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Lcda. María Estela Vargas Vargas, notario público de San Francisco de Macorís, matrícula No. 3907; con relación a los inmuebles identificados como: a) *“Parcela No. 316361442980, con una extensión superficial de 1,525.92 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificada con la matrícula No. 1900051297”*; b) *“Mejora consistente en: una rancheta propia para car wash y sus instalaciones hidráulicas, la cual está construida de alucín e hierro, piso de cemento y demás dependencias y anexidades con una extensión superficial de 610.35 metros cuadrados, dentro del inmueble identificado como Parcela No. 316373442867, con una extensión superficial de 1,778.81 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificada con la matrícula No. 3000610992”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, mediante oficio No. O.R.211532, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 1312309522, inscrito en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:50:31 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, en contra del citado oficio No. O.R.211532, 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. 121/2024, de fecha uno (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Waldy Fernando Acosta Acosta, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Noreste; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Cornelio Cruz Martínez** y **Milagros Polanco de León**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: a) *“Parcela No. 316361442980, con una extensión superficial de 1,525.92 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificada con la matrícula No. 1900051297”*; b) *“Mejora consistente en: una rancheta propia para car wash y sus instalaciones hidráulicas, la cual está construida de alucín e hierro, piso de cemento y demás dependencias y anexidades con una extensión superficial de 610.35 metros cuadrados, dentro del inmueble identificado como Parcela No. 316373442867, con una extensión superficial de 1,778.81 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificada con la matrícula No. 3000610992”*.

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.213853, de fecha quince (15) del mes de

enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral No. 1312309522, contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original concerniente a la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, conforme la compulsa del acto autentico No. 3, de fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Lcda. María Estela Vargas Vargas, notario público de San Francisco de Macorís, matrícula No. 3907; con relación a los inmuebles identificados como: a) “Parcela No. **316361442980**, con una extensión superficial de **1,525.92 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificada con la matrícula No. **1900051297**”; b) “**Mejora consistente en: una rancheta propia para car wash y sus instalaciones hidráulicas, la cual está construida de alucín e hierro, piso de cemento y demás dependencias y anexidades con una extensión superficial de 610.35 metros cuadrados, dentro del inmueble identificado como Parcela No. 316373442867, con una extensión superficial de 1,778.81 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificada con la matrícula No. 3000610992**”; propiedad de **Cornelio Cruz Martínez y Milagros Polanco de León**.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, 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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*). (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral las personas siguientes: i) la entidad comercial **Dr. Crew Múltiples Services Cremser, S.R.L.**, en calidad de beneficiario del gravamen que se pretende inscribir y parte recurrente en el presente recurso jerárquico; ii) los señores **Cornelio Cruz Martínez y Milagros Polanco de León**, en calidad de titulares registrales de los inmuebles antes descritos.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificada a los señores **Cornelio Cruz Martínez y Milagros Polanco de León**, en calidad de titulares registrales de los inmuebles que nos ocupan, la interposición del presente recurso jerárquico mediante el acto de alguacil No. 121/2024, de fecha uno (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), lo cierto es que el referido acto de notificación fue depositado ante esta

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir fuera del plazo de los dos (02) días francos establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito establecido en el artículo 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), 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 San Francisco de Macorís, 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”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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