



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2024-00087**

FECHA

**04-07-2024**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2024-1557**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Aris Gelman Custodio Lara**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 010-0084891-9, domiciliado y residente en la calle Respaldo 3ra., casa Núm. 5, Las Caobas, provincia y municipio de Santo Domingo Oeste y de tránsito en la provincia de San Pedro de Macorís; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Manuel Cuello Gil**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1769921-5, con estudio profesional abierto en la calle Yaroa Núm. 15, Santo Domingo, Distrito Nacional, celular Núm. 829-939-2782.

En contra del oficio Núm. O.R.225261, de fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral Núm. 3382411762.

VISTO: El expediente registral Núm. 3382411762, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 07:47:25 a.m., contentivo de transferencia por compraventa, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha uno (01) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), suscrito entre **Felipe Alberto Pellerano Martínez**, debidamente representado por **José Alfredo Pellerano Vásquez**, en calidad de vendedor; **Diomedes del Carmen Peña**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Víctor A. Garrido Montes de Oca, notario público del Distrito Nacional; b) acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil diez (2010), contentivo de adendum, suscrito por **Felipe Alberto Pellerano Martínez**, debidamente representado por **José Alfredo de Jesús Tadeo Pellerano Vásquez**; **Flor María Vásquez Vélez**, en calidad de vendedores; **Diomedes**

**del Carmen Peña**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. José Bienvenido Mercedes Peña, notario público de San Pedro de Macorís, matrícula Núm. 7091; c) acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre **Diomedes del Carmen Peña**, en calidad de vendedor; **Aris Gelman Custodio Lara**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Juvenila Castillo Terrero, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 1026; d) acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por la señora **Ramona Antonia Terrero Berroa**, legalizado por la Dra. Juvenila Castillo Terrero, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 1026; en relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 355-B-1-V-REF-29, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula Núm. 3000035242*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 370/2024, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Amado Constantino Félix Cabral, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de la Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **José Alfredo de Jesús Tadeo Pellerano Vásquez**, en representación de los señores **Felipe Alberto Pellerano Martínez** y **Flor María Vásquez Vélez**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa; **Diomedes del Carmen Peña** y **Ramona Antonia Terrero Berroa**, en calidad de compradores-vendedores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 355-B-1-V-REF-29, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula Núm. 3000035242*”.

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 Núm. O.R.225261, de fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral Núm. 3382411762; contenido de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha uno (01) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), suscrito entre **Felipe Alberto Pellerano Martínez**, debidamente representado por **José Alfredo Pellerano Vásquez**, en calidad de vendedor; **Diomedes del Carmen Peña**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Víctor A. Garrido Montes de Oca, notario público del Distrito Nacional; b) acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil diez (2010), contenido de adendum, suscrito por **Felipe Alberto Pellerano Martínez**, debidamente representado por **José Alfredo de Jesús Tadeo Pellerano Vásquez**; **Flor María Vásquez Vélez**, en calidad de vendedores; **Diomedes del Carmen Peña**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Jose Bienvenido Mercedes Peña, notario público de San Pedro de Macorís, matrícula Núm. 7091; c) acto bajo

firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre **Diomedes del Carmen Peña**, en calidad de vendedor; **Aris Gelman Custodio Lara**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Juvenila Castillo Terrero, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 1026; d) acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por la señora **Ramona Antonia Terrero Berroa**, legalizado por la Dra. Juvenila Castillo Terrero, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 1026; en relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 355-B-1-V-REF-29, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de los Llanos, provincia de San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula Núm. 3000035242”; propiedad de **Felipe A. Pellerano M.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”, conforme a lo que establece el artículo Núm. 54 de la Ley Núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 seis (06) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte interesada tomó conocimiento en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, 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, 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Aris Gelman Custodio Lara**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Felipe Alberto Pellerano Martínez** y **Flor María Vásquez Vélez**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa; iii) **Diomedes del Carmen Peña** y **Ramona Antonio Terrero Berroa**, en calidad de compradores-vendedores.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Felipe Alberto Pellerano Martínez** y **Flor María Vásquez Vélez**, a través de su representante el señor **José Alfredo de Jesús Tadeo Pellerano Vásquez**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble

---

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

que nos ocupa y a los señores **Diomedes del Carmen Peña** y **Ramona Antonio Terrero Berroa**, en calidad de compradores-vendedores, en virtud del citado acto de alguacil Núm. 370/2024.

CONSIDERANDO: Que, es preciso resaltar que conforme al acta de defunción expedida en fecha seis (06) del mes octubre del año dos mil veintitrés (2023) que consta aportada en el presente expediente, se evidencia que el señor **Felipe Alberto Pellerano Martínez** falleció en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil ocho (2008).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se verifica que conforme al acta de defunción expedida en fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024) que consta aportada en el presente expediente, se evidencia que la señora **Flor María Vásquez Vélez** falleció en fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014).

CONSIDERANDO: Que, del análisis del acto de alguacil antes descrito, se verifica que la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado el señor **José Alfredo de Jesús Tadeo Pellerano Vásquez**, identificándolo como el representante apoderado de los señores **Felipe Alberto Pellerano Martínez** y **Flor María Vásquez Vélez**.

CONSIDERANDO: Que, resultaba importante resaltar que el artículo 2003 del Código Civil Dominicano establece lo siguiente: “Concluye el mandato: por la revocación del mandatario, por su renuncia, por la muerte, la interdicción o la insolvencia, bien sea del mandante o del mandatario” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO Que, en ese sentido, de lo anterior se colige que si bien consta aportado el acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil seis (2006), mediante el cual el señor **Felipe Alberto Pellerano Martínez** otorgaba poder al señor **José Alfredo de Jesús Tadeo Pellerano Vásquez**, a los fines de que pudiese vender, grabar o permutar el inmueble objeto de la presente, sin embargo, dicha representación quedó concluida con la muerte del mandante, tal y como lo establece la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, luego del estudio de la documentación aportada, esta Dirección Nacional ha comprobado que no figura depositado documento alguno mediante el cual se compruebe que la señora **Flor María Vásquez Vélez** autorizó al señor **José Alfredo de Jesús Tadeo Pellerano Vásquez**, a los fines de fungir como su representante legal o apoderado especial.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional es de criterio de que, en caso de fallecimiento, como el que nos ocupa, la notificación de interposición de recurso jerárquico debe ser realizada a los continuadores jurídicos de los *de cujus*, conforme el análisis combinado de los artículos 877 y 110 del Código Civil Dominicano.

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 San Pedro 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”, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), 877, 110 y 2003 del Código Civil Dominicano.

**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 San Pedro 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