



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00090

FECHA
15-07-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1620

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha quince (15) 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 diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Dahiana Patricia González Báez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 060-0021208-1, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán; quien tiene como abogados constituidos y apoderados a los **Lcdos. Fernando Arturo Casado Ployer**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1886071-7, **Luis Alexander Santana Morla**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0107373-3, y **Robinson Portorreal** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1411081-0, con estudio profesional abierto en la calle El Recodo, edificio Monte Mirador, segundo nivel, sector Bella Vista, Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio Núm. ORH-00000110735, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024395803.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024395803, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:24:09 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 25 del mes febrero del año 2022, suscrito entre el señor Elvis Manuel Juliao Helena, en calidad de vendedor, y la señora Dahiana Patricia González Báez, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lcdo. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 6274; con relación al inmueble descrito como: "*Parcela*

núm. **29-REF-226**, del Distrito Catastral núm. **12**, con una extensión superficial de **491.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. **0100011323**"; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 264/2024, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Máximo Fermín Hiciano García, alguacil ordinario de la Octava Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Elvis Manuel Juliao Helena**, en calidad de titular registral

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "*Parcela núm. **29-REF-226**, del Distrito Catastral núm. **12**, con una extensión superficial de **491.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. **0100011323**".*

VISTO: 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 de rechazo No. ORH-00000110735, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024395803; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 25 del mes febrero del año 2022, suscrito entre el señor Elvis Manuel Juliao Helena, en calidad de vendedor, y la señora Dahiana Patricia González Báez, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lcdo. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 6274, con relación al inmueble descrito como: "*Parcela núm. **29-REF-226**, del Distrito Catastral núm. **12**, con una extensión superficial de **491.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. **0100011323**"*, propiedad de **Elvis Manuel Juliao Helena**.

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 cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de junio del año dos

mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso en fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la señora **Dahiana Patricia González Báez**, en calidad de compradora y parte recurrente del presente recurso jerárquico; ii) el señor **Elvis Manuel Juliao Helena**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, si bien fue aportado el acto de alguacil marcado con el Núm. 264/2024, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual se le notifica la interposición del recurso jerárquico que nos ocupa al señor **Elvis Manuel Juliao Helena**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión, sin embargo, se verifica en la instancia introductoria de la presente acción recursiva, así como en el acta de defunción núm. 000345, folio núm. 0145, del año 2022 que el titular registral falleció en fecha 14 del mes de marzo del año 2022.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional es de criterio de que, en caso de fallecimiento, como el que nos ocupa, se debe poner en causa de la interposición del recurso jerárquico a las partes involucradas de la operación; dado el fallecimiento del propietario esta notificación debió ser realizada a los continuadores jurídicos del *de cuius*, conforme el análisis combinado de los artículos 724, 877 y 110 del Código Civil dominicano.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibles 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 Santo Domingo, 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*), 877 y 110 del Código Civil Dominicano.

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

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 Santo Domingo, 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/jaql