

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00093**

FECHA  
**15-07-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1600**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) 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 diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Jose Antonio Grullón Ovalles**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, domiciliado en el municipio de Cayetano Germosén y residente en la casa marcada con el Núm. 78, de la calle María Cundo, provincia Espaillat, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 088-0000587-1, y domicilio Ad-Hoc en la calle Proyecto Núm. 21, El Portal, Distrito Nacional; quien tiene como abogada apodera especial a la **Lcda. Heriberta Altagracia Amarante de Méndez**, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 054-0078373-3, con estudio profesional ubicado en el primer nivel del edificio marcado con el Núm. 41, de la calle Morillo, de la ciudad de Moca, provincia Espaillat, con el teléfono Núm. 809-578-1505, correo electrónico: licamarante@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R.226435, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Moca; relativo al expediente registral Núm. 1632411452.

VISTO: El expediente registral Núm. 1632410044, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:50:56 p.m., contentivo de la solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Gabriel Antonio Carpio Polanco**, por sí y en representación de **Eunilda Carpio**, en calidad de vendedores; **Jose Antonio Grullón Ovalles**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Orlando Julián Díaz Abreu, notario público de La Vega, matrícula Núm. 5307, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Parcela Núm. 314339601442, con una extensión superficial*

de **230.65 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Cayetano Germosén, provincia de Espaillat; identificada con la matrícula Núm. **3000876083**”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Moca, mediante oficio Núm. O.R.220467, de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral No. 1632411452, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:10:17 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Moca, en contra del citado oficio Núm. O.R.220467, 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 marcado con el Núm. 242/2024, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Ramón Batista Acosta, alguacil de estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Gabriel Antonio Carpio Polanco** y **Eunilda Carpio**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. **314339601442**, con una extensión superficial de **230.65 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Cayetano Germosén, provincia de Espaillat; identificada con la matrícula Núm. **3000876083**”*.

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.226435, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Moca; relativo al expediente registral Núm. 1632411452; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Gabriel Antonio Carpio Polanco**, por sí y en representación de **Eunilda Carpio**, en calidad de vendedores; **Jose Antonio Grullón Ovalles**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Orlando Julián Díaz Abreu, notario público de La Vega, matrícula Núm. 5307, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Parcela Núm. **314339601442**, con una extensión superficial de **230.65 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Cayetano Germosén, provincia de Espaillat; identificada con la matrícula Núm. **3000876083**”*; propiedad de **Gabriel Antonio Carpio Polanco**.

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 veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de junio

del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha diecisiete (17) del mes de junio 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 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el señor **Jose Antonio Grullón Ovalles**, en calidad de comprador y parte recurrente en el presente recurso jerárquico; ii) los señores **Gabriel Antonio Carpio Polanco** y **Eunilda Carpio**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Gabriel Antonio Carpio Polanco** y **Eunilda Carpio**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 242/2024, sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 interpuesta 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, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Moca, procuraba la Transferencia por Compraventa, con relación al inmueble antes descrito, en favor del señor **José Antonio Grullón Ovalles**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Moca, a través del oficio Núm. O.R.220467, de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por extemporánea, mediante oficio Núm. O.R.226435, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 19 de julio del año 2021, el señor **Gabriel Antonio Carpio Polanco**, en su calidad de propietario y autorizado por su esposa **Eunilda Carpio**, vende al señor **José Antonio Grullón Ovalles** una porción de terreno de 230.55 metros cuadrados, dentro del

---

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

ámbito de la parcela posicional Núm. 314339601402, ubicada en el municipio y provincia de La Vega; **ii)** que, en fecha 27 de enero del año 2022, el referido inmueble fue sometido a un proceso de subdivisión en vista de que el mismo tenía un área total de 399.95 metros cuadrados y el señor **Gabriel Antonio Carpio Polanco** solo vendió un área de 230.55 metros cuadrados; **iii)** que, después de obtener la aprobación de las resultantes del inmueble antes descrito, el Lcdo. Orlando Julián Díaz Abreu, notario público de La Vega, procedió a realizar una nota al margen del acto de fecha 19 de julio del año 2021, con el objetivo de hacer constar que la nueva posicional que correspondía al inmueble transferido es la Núm. 314339600442; **iv)** que, en ese sentido, se procedió a depositar ante el Registro de Títulos de Moca, la solicitud formal de transferencia aportando todos los documentos requeridos para dichos fines ; **v)** que, el Registro de Títulos en fecha 11 de marzo del año 2024, emitió un oficio de rechazo fundamentado en la incompetencia territorial del notario público actuante en el acto de venta depositado, inobservando que en principio cuando se redactó el acto, el certificado de título que avalaba esa venta correspondía a la Jurisdicción de La Vega no a la provincia Espaillat; **vi)** que, posteriormente procedimos a incoar una solicitud de reconsideración la cual fue declarada inadmisibles por no haber sido interpuesta en el plazo que establece la ley; **vii)** que, por todo lo antes expuesto, sea ejecutada la transferencia del inmueble que nos ocupa, en favor del señor **José Antonio Grullón Ovalles**.

CONSIDERANDO: Tras el estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de Moca declaró inadmisibles la solicitud de reconsideración incoada bajo el expediente registral Núm. 1632411452, en atención a que la acción recursiva se interpuso de manera extemporánea tras vencer el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa vigente aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), los actos emitidos por el Registro de Títulos se consideran publicitados: *a) cuando los retiran las partes interesadas, o sus representantes, si se deja constancia de dicho retiro; b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o por notificación mediante acto de alguacil competente; o, c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión.*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de Moca, al momento de emitir el oficio Núm. O.R.226435, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), hoy objeto del presente recurso jerárquico, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia; toda vez que, mediante el citado oficio se declara la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio Núm. O.R.220467, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024); **b)** la parte interesada tomo conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia, contados a partir de considerarse publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, rechazará la acción recursiva y confirma la calificación otorgada por el Registro de Títulos de Moca; según 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 Moca, 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

### **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 presente Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **José Antonio Grullón Ovalles**, en contra del oficio Núm. O.R.226435, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Moca; relativo al expediente registral Núm. 1632411452 y, en consecuencia, confirma la calificación realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, a cancelar el 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/dacr