

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00126

FECHA
22-08-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1903

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 primero (1°) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **Costa Turqueza Investissement, S.R.L.**, RNC Núm. 1-30-06096-7, debidamente representada por el señor **Jean-Charles Marie Joseph Morel**, de nacionalidad francesa, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2729230-3, domiciliado y residente en la calle Espaillat, casa Núm. 55, sector Intramuros, Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Antonio Mora García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1603865-4, con estudio profesional abierto en la calle Las Flores Núm. 6, residencial Monte Rey, Municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo. Teléfono: 809-903-8970.

En contra del oficio Núm. ORH-0000112851, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024340640.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024263158, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año veinticuatro (2024), a las 12:02:41 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Duplicado por Pérdida de Certificación de Registro de Acreedores, Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** la primera copia del Acto Auténtico Núm. 62, de fecha 12 del mes de julio del año 2018, instrumentado por el Dr. Félix Leonel Martínez Sánchez, notario público de los del número del distrito Nacional, con matrícula Núm. 6122; **b)** acto bajo firma privada de fecha 26 del mes de diciembre del año 1991, legalizadas las firmas por el Dr. Andrés E.

Aybar de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional; **c)** acto bajo firma privada de fecha 23 del mes de febrero del año 2004, legalizadas las firmas por el Dr. Oscar A. González Maura, notario público de los del número del Distrito Nacional; **d)** acto bajo firma privada de fecha 19 del mes de abril del año 1991, legalizadas las firmas por el Dr. Hitler Fatule Chahin, notario público de los del número del Distrito Nacional; **e)** acto bajo firma privada de fecha 02 del mes de diciembre del año 2004, suscrito entre el señor **José Gabriel Coronado Lazala**, en calidad de vendedor, y la señora **Celestine Laure Lafortune**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Juan A. Ferrand B., notario público de los del número del Distrito Nacional; **f)** acto bajo firma privada de fecha 27 del mes de enero del año 2007, suscrito entre la señora **Celestine Laure Lafortune**, en calidad de vendedor, y **Costa Turquesa Investissement, S.A.**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Francisco A. Campos Villalon, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 1787; **g)** acto bajo firma privada de fecha 27 del mes de enero del año 2007, suscrito entre la señora **Celestine Laure Lafortune**, en calidad de vendedor, y **Costa Turquesa Investissement, S.A.**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Francisco A. Campos Villalon, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 1787; con relación a los inmuebles identificados como **i)** “*Solar Núm. 1-C, Manzana Núm. 471, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 1.91 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; **ii)** “*Solar Núm. 13, Manzana Núm. 471, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 61.47 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000111179, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024340640, inscrito el día tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:44:29 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado expediente registral, 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 Núm. 398/2024, de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Néstor Cesar Payano, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **José Gabriel Coronado Lazala**.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **i)** “*Solar Núm. 1-C, Manzana Núm. 471, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 1.91 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; **ii)** “*Solar Núm. 13, Manzana Núm. 471, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 61.47 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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 de rechazo Núm. ORH-0000112851, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322024340640; concerniente a la reconsideración de la solicitud de inscripción de Duplicado por Pérdida de Certificación de Registro de Acreedores, Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, con relación a los inmuebles identificados como **i) “Solar Núm. 1-C, Manzana Núm. 471, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 1.91 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”;** **ii) “Solar Núm. 13, Manzana Núm. 471, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 61.47 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”**, propiedad del señor **José Gabriel Coronado Lazala**.

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 ocho (08) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha primero (1°) del mes de agosto 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, 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **José Gabriel Coronado Lazala**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa; ii) la señora **Celestine Laure Lafortune**, en calidad de compradora y vendedora; iii) **Prestamos del Oriente, S.A.**, en calidad de acreedor; iv) **Banco de desarrollo ADEMI, S.A.**, en calidad de acreedor; v) **Costa Turqueza Investissement, S.R.L.**, en calidad de compradora y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificado al señor **José Gabriel Coronado Lazala**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, mediante el acto de alguacil núm. 398/2024, de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), lo cierto es que no fueron debidamente notificados los señores **Celestine Laure Lafortune**, en calidad de compradora y vendedora, **Prestamos**

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

del Oriente, S.A. y Banco de desarrollo ADEMI, S.A., en calidad de acreedores de las hipotecas convencionales que se pretenden de cancelar.

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.

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 Núm. 788-2022*), artículo 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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