



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00129

FECHA
22-08-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2018

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 veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **FERTITERRA, S. R. L.**, RNC núm. 1-31-05527-3, debidamente representada por el señor Nicolás Tolentino de la Cruz Herrera, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0199846-0; que tiene como abogada constituida y apoderada especial a la Lic. Laura Estela Báez Reinoso, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0200237-1, correo electrónico: baezlauritar@gmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.230249, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago Rodríguez, relativo al expediente registral núm. 4882403130.

VISTO: El expediente registral núm. 4882402990, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de pagaré notarial, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 454, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Lic. Félix Manuel Almonte Concepción, notario público del municipio de La Vega, matrícula núm. 5193; **b)** Doble Factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva, de fecha quince (15) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por el señor Nicolás Tolentino de la Cruz Herrera, en representación de la entidad **FERTITERRA, S. R. L.**; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.227490 de fecha veintiocho (28) de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral No. 4882403130, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:02:00 a. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago Rodríguez, en contra del citado oficio No. O.R. 227490, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 4882403286, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:14:00 a. m., contenido de solicitud de recurso jerárquico, presentada por error ante el Registro de Títulos de Santiago Rodríguez, el cual emitió oficio de conocimiento interno para remitir la solicitud ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

VISTO: Acto de alguacil No. 829/2024, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Sita de Jesús Vargas Báez, alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de San Ignacio de Sabaneta, Santiago Rodríguez, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, a los señores **José Cesáreo Pérez Valerio y Ana Cecilia Bourdierd**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 215535169457, con extensión superficial de 1,439.57 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Ignacio de Sabaneta, provincia Santiago Rodríguez; identificado con la matrícula núm. 2200002110”*.

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.230249, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago Rodríguez, relativo al expediente registral núm. 4882403130; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de pagaré notarial, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 215535169457, con extensión superficial de 1,439.57 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Ignacio de Sabaneta, provincia Santiago Rodríguez; identificado con la matrícula núm. 2200002110”*.

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 veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintidós (22) del mes de

julio 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la entidad **FERTITERRA, S. R. L.**, en calidad de acreedor y recurrente del presente recurso jerárquico; ii) la entidad **AGROINSUMOS DEL CIBAO, AGRODELCI, S. R. L.**, en calidad de deudora; iii) el señor **José Enrique Pérez Bourdierd**, en calidad de fiador solidario; iv) los señores **José Cesáreo Pérez Valerio y Ana Cecilia Bourdierd**, en calidad de fiador solidario y titulares registrales del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **José Cesáreo Pérez Valerio y Ana Cecilia Bourdierd**, en calidad de titulares registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 829/2024, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), sin embargo, los mismos 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, sin embargo, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a la la entidad **AGROINSUMOS DEL CIBAO, AGRODELCI, S. R. L.** en calidad de deudora y al señor **José Enrique Pérez Bourdierd**, en calidad de fiador solidario de la operación que se pretende ejecutar.

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 Santiago Rodríguez, 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*),

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 Santiago Rodríguez, 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/rmmp