



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00171

FECHA
29-11-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2510

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de noviembre 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 veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Wanda González Lebrón**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 018-0048402-2, domiciliada y residente en la provincia de Barahona, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y especial al **Lcdo. José Arcadio Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1220980-4, con estudio profesional abierto en la manzana quince, número 70, urbanización Prados de La Caña, municipio de San Antonio de Guerra, provincia de Santo Domingo.

En contra del Oficio núm. ORH-00000116654, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024389501.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024284856, inscrito en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 1:11:53 p. m., contenido de solicitud de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** La primera copia del acto auténtico Núm. 116-2024, de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Lcdo. Alejandro Made Salvador, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3242, contenido de declaración jurada de pérdida de Certificado de Título, suscrito por la señora **Wanda González Lebrón** en representación de la menor Lucía Castaño González; **b)** acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre **Construcción y Desarrollo Terrazas de la Monumental, S.R.L.**, debidamente representada por la señora Wendy Bienvenida Mesa Encarnación, en calidad de vendedor; los señores **Wanda González**

Lebrón, en representación de la menor Lucia Castaño González y **Xiomara Altagracia Santos Salas**, en representación del menor Esteban David Castaño Santos, debidamente representados por la señora **Yessenia Paola Aquino Salas**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por la Lcda. María Fca. Ovalles M., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 3644; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. **BB-203**, identificada como **309455895716: BB-203**, del condominio **RESIDENCIAL NUEVAS TERRAZAS, 4TA ETAPA**, con una extensión superficial de **60.50 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100316998**””; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio núm. ORH-0000111520, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).*

VISTO: El expediente registral núm. 0322024389501, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 1:42:34 p. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio núm. ORH-0000111520, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 602/2024, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Elvin Enrique Matos Sánchez, alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Construcción y Desarrollo Terrazas de la Monumental, S.R.L.**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. **BB-203**, identificada como **309455895716: BB-203**, del condominio **RESIDENCIAL NUEVAS TERRAZAS, 4TA ETAPA**, con una extensión superficial de **60.50 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100316998**”.*

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio núm. O.R. ORH-00000116654, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024389501; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de solicitud de Duplicado de Certificado de Título por Pérdida y Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. **BB-203**, identificada como **309455895716: BB-203**, del condominio **RESIDENCIAL NUEVAS TERRAZAS, 4TA ETAPA**, con una extensión superficial de **60.50 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100316998**””, propiedad de la entidad **Construcción y Desarrollo Terrazas de la Monumental, S.R.L.***

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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 tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Construcción y Desarrollo Terrazas de la Monumental, S.R.L.**, en calidad de vendedor y propietario del inmueble que nos ocupa. ii) **Xiomara Altagracia Santos Salas**, en representación del menor Esteban David Castaño Santos, en calidad de comprador, quienes se encuentra representados por **Yessenia Paola Aquino Salas**; iii) **Wanda González Lebrón**, en representación de la menor Lucia Castaño González, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la entidad **Construcción y Desarrollo Terrazas de la Monumental, S.R.L.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 602/2024, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), depositado ante esta dirección nacional en fecha veintinueve (29) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha 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 Núm. 788-2022*).

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y, 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a **Xiomara Altagracia Santos Salas**, en representación del menor Esteban David Castaño Santos, en calidad de compradora del inmueble descrito en referencia.

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 Distrito Nacional, 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*),

RESUELVE:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de 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