

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00002

FECHA
03-01-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2826

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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 diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Carolina Giraldi Saviñón**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0116522-4, soltera, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo; quien tiene como abogadas constituidas y especiales a las **Lcdas. Chui Cen**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 228-0001239-9 y **Yuriselis Medina**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-145616-6, con estudio profesional abierto en la Avenida España Núm. 117, Villa Duarte. Correo: legal@grupob.com.do. Teléfono: 809-273-5407.

En contra del Oficio núm. ORH-00000119090, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024516099.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024416647, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:39:51 a. m., contenido de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por el **Banco Popular Dominicano, S.A.**, representado por Yariely Ramos Portorreal y Conny Antonia Casimiro Serrata, legalizadas las firmas por la Dra. A. González E., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2590; **b)** acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre los señores **Laura Margarita Dicarlo Fermín** y **Orlando Enrique**

Tejeda Lalane, en calidad de vendedores; la señora **Carolina Giraldi Saviñón**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Lcda. Orietta Miniño Simó, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5710; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 15E, identificada como 400423307054: 15E, del condominio TORRE VILLA PALMERA NACO, con una extensión superficial de 259.50 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100348752*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio núm. ORH-0000115446, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 0322024389501, inscrito en fecha primero (1°) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:10:42 p. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio, 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. 578/2024, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Máximo Fermín Hiciano García, alguacil Ordinario de la Octava Sala del Tribunal de Tierras, Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Laura Margarita Dicarlo Fermín** y **Orlando Enrique Tejeda Lalane**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 15E, identificada como 400423307054: 15E, del condominio TORRE VILLA PALMERA NACO, con una extensión superficial de 259.50 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100348752*”.

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. ORH-00000119090, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024516099; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 15E, identificada como 400423307054: 15E, del condominio TORRE VILLA PALMERA NACO, con una extensión superficial de 259.50 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100348752*”, propiedad de los señores **Laura Margarita Dicarlo Fermín** y **Orlando Enrique Tejeda Lalane**.

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 treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecisiete (17) del mes de diciembre 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) **Laura Margarita Dicarlo Fermín y Orlando Enrique Tejeda Lalane** en calidad de vendedores y propietarios del inmueble que nos ocupa. ii) **Banco Popular Dominicano, S.A.**, en calidad de acreedor; iii) **Carolina Giraldi Saviñón**, 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 los señores **Laura Margarita Dicarlo Fermín y Orlando Enrique Tejeda Lalane**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 578/2024, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), depositado ante esta dirección nacional en fecha dieciocho (18) de diciembre 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*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante indicar que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al **Banco Popular Dominicano, S.A.**, en calidad de acreedor.

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.

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 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 Higüey, 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 **inadmisible** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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