

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00018**

FECHA  
**31-01-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0011**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los Treinta y uno (31) 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 veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Jahiel Leónidas Urbáez Feliz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 019-0019088-3, y **Mairobi Esther Vásquez de Urbáez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 022-0032689-6, casados entre sí, debidamente representados por su abogada constituida y apoderada especial **Dra. Melba Bda. Piña Acosta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0838045-2, con estudio profesional abierto en la Avenida Coronel Fernández Domínguez (antigua Autopista San Isidro), Centro Comercial Eric, Local Núm. 1, sector Fernández Oriental, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo. Tel:809-594-6895, Cel:829-281-0643, correo electrónico: melba\_kkk@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000120833, de fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082024679135.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024679135, inscrito en fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:08:35 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud de los documentos: acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por **Rafael Narciso Martínez Guantes**, en calidad de vendedor y **Jahiel Leónidas Urbáez Feliz y Mairobi Esther Vásquez de Urbáez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Lic. Rafael Enrique Mieses Castillo, notario público de los del número del municipio de

Santo Domingo; en relación al inmueble identificado como: “Parcela **401474435403**, con una extensión superficial de **236.91 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. **3000061264**”.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024817848, inscrito en fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:37:44 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela **401474435403**, con una extensión superficial de **236.91 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. **3000061264**”.

VISTOS: 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-00000122836, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082024817848; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de Transferencia por Venta; con relación al inmueble identificado como: “Parcela **401474435403**, con una extensión superficial de **236.91 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. **3000061264**”, propiedad del señor **José Luis Reyes Cruz**.

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, 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 cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el retiro del acto recurrido por Melba Bienvenida Piña Acosta, cédula de identidad y electoral núm. 001-0838045-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinte (20) del mes de diciembre 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, 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) **José Luis Reyes Cruz**, en calidad de titular registral (propietario) del inmueble descrito en referencia; ii) **Rafael Narciso Martínez Guantes**, en calidad de vendedor; iii) **Jahiel Leónidas Urbáez Feliz y Mairobi Esther Vásquez de Urbáez**, en calidad de compradores y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue aportada una copia del acto de alguacil núm. 479/2024, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el cual se notifica dos oficios de rechazo para la transferencia del inmueble y la reconsideración al señor **Rafael Narciso Martínez Guantes**, en calidad de vendedor, se pudo constatar que no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al señor **José Luis Reyes Cruz**, en calidad de titular registral 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 Santo Domingo, 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 Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

---

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

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/saub