

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00042

FECHA
03-03-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0099

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Endrisky Janvyer Peguero Castillo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2314900-2 y **Endrysa Esther Peguero Castillo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-4397753-1, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de América; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial a la **Dra. Rhina Esther Casimiro de López**, dominicana, mayor de edad, casada, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0079888-7, domiciliada y residente en Higüey; con estudio profesional abierto en el Núm. 12 de la calle Gaspar Hernández.

En contra del oficio núm. O.R.246978, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372436991.

En contra del asiento registral generado en el expediente Núm. 4372406091: **a) Núm. 337216459**, contenido de **Hipoteca en virtud de pagaré notarial en primer rango**, a favor de **Tomislav Kasnar Kasnar**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0139506-0, por el monto de US\$670,000.00, en virtud del Acto auténtico No. 98-2009, de fecha 27 de noviembre de 2009, emitido por el Dr. Félix Leonel Martínez Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 6122;. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 1188, folio Núm. 110, en fecha 16 de enero de 2024 a las 02:43:00 p. m., en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 506438208010, con una extensión superficial de 310,501.82, ubicada en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con el Núm. 3000058961”*.

VISTO: El expediente registral núm. 4372436991, inscrito en fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:55:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del Oficio de Rechazo Núm. O.R.246978, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 506438208010, con una extensión superficial de 310,501.82, ubicada en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con el Núm. 3000058961”*.

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 asiento registral generado en el expediente Núm. 4372406091: a) Núm. **337216459**, contentivo de **Hipoteca en virtud de pagaré notarial en primer rango**, a favor de **Tomislav Kasnar Kasnar**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0139506-0, por el monto de US\$670,000.00, en virtud del Acto auténtico No. 98-2009, de fecha 27 de noviembre de 2009, emitido por el Dr. Félix Leonel Martínez Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 6122;. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 1188, folio Núm. 110, en fecha 16 de enero de 2024 a las 02:43:00 p. m., en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 506438208010, con una extensión superficial de 310,501.82, ubicada en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con el Núm. 3000058961”*.

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 dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Eduardo Teobaldo Guerrero e interpuso esta acción recursiva en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia^[1].

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) los continuadores jurídicos del señor **Cecilio Castillo**, en calidad de recurrentes y titular registral del inmueble de referencia; ii) **Tomislav Kasnar Kasnar**, en calidad de acreedor, respecto al presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificado el señor **Tomislav Kasnar Kasnar**, en calidad de acreedor hipotecario del inmueble que nos ocupa, la interposición del presente recurso jerárquico mediante el acto de alguacil Núm. 126/2025, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), el referido acto de notificación fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir fuera del plazo de los dos (02) días francos establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibles 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 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/gmgj