

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00043

FECHA
03-03-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0196

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 diez (10) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por **Maritza Altagracia Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral Núm. 001-1058862-1, domiciliada y residente en el municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, quien tiene como abogado constituido y apoderado al **Lic. Rafael Martínez Guzmán**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 066-0006334-8, con estudio profesional abierto en la Oficina Jurídica M & A, S.R.L., ubicada en la calle Caamaño Deñó Núm. 7, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, y domicilio adhoc sito en el segundo nivel del edificio Núm. 12, de la esquina formada por las calles Pablo de Pozo y Miguel ÁNGEL Buonarotti, urbanización Renacimiento, Santo Domingo Guzmán, Distrito Nacional. Celular: (809)-846-1785., Teléfono: (809)-240-5139. Correo electrónico: rafaelmartinezguzman@hotmail.com.

En contra del Oficio Núm. O.R.246478, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642416808.

VISTO: El expediente registral Núm. 5642415837, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:32:22 a. m., contentivo de solicitud de Deslinde y Transferencia, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en virtud de los siguientes documentos: a) Oficio de aprobación Núm. 6612024024560, de fecha 19 de septiembre del año 2024, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; b) Acto bajo firma privada de fecha doce (12) de enero del año dos mil veinticuatro (2004), suscrito entre las señoras **Rafael Martínez Guzmán** y **Antonia Martínez Guzmán**, en calidad de vendedores, y la señora

Maritza Altagracia Peña, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público de los del número para el municipio de Las Terrenas, con matrícula Núm. 6403, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1000.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3999, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná y provincia Samaná”*; proceso que culminó con el oficio de rechazo Núm. O.R.240583, de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 5642416808, inscrito en fecha diete (07) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:01:42 p.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, 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: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1000.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3999, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná y provincia Samaná”*.

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.240583, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642416808, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud Deslinde y Transferencia, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1000.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3999, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná y provincia Samaná, propiedad de **Rafael Martínez Guzmán y Antonia Martínez Guzmán**”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, esta Dirección Nacional ha podido constatar que la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración, bajo el expediente registral núm. 5642416808, la cual fue declarada inadmisibile por el Registro de Títulos de Samaná, mediante el Oficio núm. O.R.246478, *“toda vez que no figura depositado en el expediente el acto de alguacil mediante el cual se notifica el presente recurso”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022) *“el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión a las partes interesadas, por el Registro de Títulos, por los medios*

telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación; o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en el caso que nos ocupa, el recurso jerárquico quedó habilitado a partir de la toma de conocimiento de la parte interesada del oficio de rechazo núm. O.R. 246478, emitido bajo el expediente registral núm. 5642416808.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del oficio de rechazo por el señor Alfredo Martínez Guzmán, e interpuso esta acción recursiva en fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, toda vez que el mismo venció el día treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025)¹.

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibles este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma 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*), no obstante, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a los señores **Rafael Martínez Guzmán** y **Antonia Martínez Guzmán**, en calidad de titulares registrales del inmueble descrito en referencia.

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 Samaná 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 171, 172, 173, 174 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*),

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

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, 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/pts