

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00058

FECHA
25-03-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0322

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) 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 cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Conrado Neftalí Sánchez Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0097070-6, casado con la señora Elisa Hernández Tejada, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0384860-2, con domicilio y residencia en la calle Tetelo Vargas No. 13, edificio Los Martínez I, piso No. 3, apartamento 3-A, sector Naco, Distrito Nacional, República Dominicana, representado por el Dr. Santiago Sosa Castillo, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0770115-3, con estudio profesional instalado en el apt. No. 247 del edificio No. 15, de la avenida Sarasota, esquina calle El Embajador, Bella Vista, del Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000126684, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025009753.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025009753, inscrito en fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:09:18 a. m., contenido de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y siete (1997), suscrito por **Susana María Matos Matos**, en calidad de vendedora y **Elisa Hernández de Sánchez y Conrado N. Sánchez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Dr. Ruber M. Santana Pérez, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 550.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 479-E-1-REF-B-1, del Distrito Catastral Núm. 32, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 550.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 479-E-1-REF-B-1, del Distrito Catastral Núm. 32, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*.

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-00000126684, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025009753, concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 550.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 479-E-1-REF-B-1, del Distrito Catastral Núm. 32, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de marzo 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 materia¹.

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*).

¹ Artículos 43 y 171 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) **Susana María Matos Matos**, en calidad de titular registral del inmueble descrito en referencia; ii) **Elisa Hernández Sánchez** y **Conrado Neftalí Sánchez Matos**, en calidad de compradores y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, no figura depositada en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a la señora **Susana María Matos Matos**, 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.

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