

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00060

FECHA
26-03-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0365

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) 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 siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Ana Luisa Carmona Figueroa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1803641-7; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Lcda. Carmen Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 054-0070625-4 y el Lcdo. Luis Emilio Volquez Peña, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 020-0015300-3, ambos con estudio profesional abierto en la calle el Conde núm. 410, Esquina Santomé, Local 1-D, Zona Colonial, Distrito Nacional, Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana, teléfono 809-873-0412, correo electrónico: lic.carmenrodriguez@hotmail.com.

En contra del Oficio Núm. O.R.250357, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos San Cristóbal, relativo al expediente registral Núm. 2982515326, relativo al expediente registral Núm. 2582402803, recibido mediante retiro por ante el Registro de Títulos de San Cristóbal en fecha 17 de febrero del año 2025.

VISTO: El expediente registral Núm. 2982515326, inscrito el día ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:51:00 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Cancelación de Anotación Preventiva, mediante los siguientes documentos: a) Instancia de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lcdo. Luis Emilio Volquez, contentiva de solicitud de cancelación de anotación preventiva; b) Acto de alguacil Núm. 324/2024, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Luis Alberto Sánchez Gálvez, alguacil de Estrados de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentiva de notificación de Sentencia; c) La Sentencia Civil Núm. 036-2024-SSEN-00750, de fecha 1 de agosto del año

2024, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 213/2025, de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Camacho J. Cabrera Crespo, alguacil ordinario del tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Santo Domingo; mediante el cual la señora **Ana Luisa Carmona Figueroa**, notifica el presente recurso jerárquico al **Lary Rosemary German Vásquez**, en calidad de beneficiaria registral del asiento que se procura cancelar.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 308383321880, con una extensión superficial de 23,635.38 metros cuadrados, ubicado en municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal, identificada con la matrícula Núm. 3000456304*”.

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 Oficio Núm. O.R.250357, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral Núm. 2982515326; concerniente a la solicitud de inscripción de Cancelación de anotación Preventiva, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 308383321880, con una extensión superficial de 23,635.38 metros cuadrados, ubicado en municipio de San Gregorio de Nigua, provincia de San Cristóbal, identificada con la matrícula Núm. 3000456304*”; propiedad de **Ana Luisa Carmona Figueroa**.

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, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por **Luís Emilio Volquez Peña**, cédula de identidad y electoral núm. 020-0015300-3, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso este recurso jerárquico en fecha siete (07) 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 materia ¹.

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

CONSIDERANDO: Que, es necesario señalar que, en la instancia explicativa de la presente acción recursiva en una de sus partes considerativas queda establecido lo siguiente: “*que la parte recurrente Ana Luisa Figueroa 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 núm. 54 de la Ley 107-13.*”

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación del libro diario del Registro de Títulos de San Cristóbal, esta Dirección Nacional ha podido constatar que, si bien la parte recurrente ha establecido en la cláusula antes citada que ejerció el recurso jerárquico sin haber deducido la acción en reconsideración con respecto al acto recurrido del oficio de rechazo núm. O.R.250357, de fecha 12 de febrero de 2025, conocido con el expediente núm. 2982515326 y depositado por ante este órgano en fecha siete (7) del mes de marzo del año dos mil veinticinco 2025, se pudo validar lo contrario, toda vez que, en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración previa, bajo el expediente registral núm. 2982516477.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno recalcar que, la normativa vigente establece la forma en que quedan habilitados los recursos administrativos, según se observa en los párrafos precedentes la parte interesada ejerció el recurso jerárquico ante un acto administrativo que al mismo tiempo está siendo ejercido por otro recurso administrativo. Por ende, se puede valorar que las partes recurrentes no ejercieron el recurso jerárquico acorde lo estipula el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme la normativa aplicable cuando se ejerce la acción de reconsideración, luego de haber transcurrido el plazo fijado sin que el órgano competente haya emitido una decisión o resuelta la misma con una respuesta no conforme a su requerimiento, el interesado puede interponer el recurso Jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, sobre la interposición doble de estas acciones recursivas frente a un mismo proceso, el Tribunal Constitucional señala que: “*la jurisprudencia ha venido afirmando la improcedencia de dos recursos simultáneos, así como la necesidad de declarar la inadmisibilidad –aún de oficio- de un segundo recurso ...*”² (sic).

CONSIDERANDO: Que en virtud de lo expuesto, no cumpliendo la parte recurrente con los requisitos formales establecidos en la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Registro de Títulos, para la interposición de los recursos administrativos, esta Dirección Nacional declara inadmisibles este recurso jerárquico por la interposición de la acción recursiva de reconsideración y jerárquico al mismo tiempo frente a un mismo proceso registral; 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 San Cristóbal 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*),

² Sentencia núm. TC/0474/17, dictada por el Tribunal Constitucional, el seis (6) de octubre del dos mil diecisiete (2017). Pág. 26.

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 San Cristóbal, 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