

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00065

FECHA
08-04-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0417

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de abril 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 catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Juan Adalberto Rodríguez Tavarez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1022902-8, domiciliado y residente en la calle Francisco Moreno, Núm. 18, Bella Vista, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Misael Valenzuela Peña**, dominicano, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1257024-7, abogado de los Tribunales de la Republica Dominicana, con domicilio en la Avenida José Contreras, Núm. 63, edificio Maimpre, suite Núm. 302, La Julia, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono: 809-688-7138 y 809-890-9836; correo electrónico misaelvp@hotmail.com

En contra del oficio núm. ORH-00000128448, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025107214.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024627011, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024) a las 02:53:01 p.m., contenido de solicitud de inscripción de transferencia por venta, en virtud del Acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre los señores Rafael Iván Santana Medina, en calidad de vendedor, y el señor Juan Adalberto Rodríguez Tavarez, en calidad de comprador, legalizada las firmas por la Dra. Latife

Domínguez Alam, notario público del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5617; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 5, Manzana Núm. 921, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 496.44 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con el Núm. 0100378810”*.

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 del oficio de rechazo Núm. 0322025107214, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025107214; concerniente a la solicitud de Transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 5, Manzana Núm. 921, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 496.44 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con el Núm. 0100378810”*, propiedad de **Rafael Iván Santana Medina**.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *“Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados 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) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, resulta imperativo precisar que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) 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 imperativo 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 el contexto de lo anterior, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Rafael Iván Santana Medina**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia; ii) **Juan Adalberto Rodríguez Tavarez**, en calidad de recurrente y comprador.

CONSIDERANDO: Que, es preciso resaltar que conforme al acta de defunción Libro Núm. 00010-T, folio Núm. 94, expedida en fecha veintisiete (27) del mes septiembre del año dos mil veinticuatro (2024) que consta aportada en el presente expediente, se evidencia que el señor **Rafael Iván Santana Medina** falleció en fecha veintisiete (27) del mes diciembre del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, esta Dirección Nacional es de criterio de que, en caso de fallecimiento, la notificación de interposición del recurso jerárquico debe ser realizada a los continuadores jurídicos del *deujus*, acorde al debido proceso administrativo y conforme el análisis combinado de los artículos 110 del Código Civil Dominicano y 344 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y conforme a lo indicado en los párrafos anteriores, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, los continuadores jurídicos del señor **Rafael Iván Santana Medina**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

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 del Distrito Nacional, 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”, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), 877, 110 y 2003 del Código Civil Dominicano.

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/yga