

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00075

FECHA
30-04-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0438

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Daisy Margarita Vásquez Padilla**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0210218-3, domiciliada y residente en la calle Tercera Núm. 1, Sector Guachupita del municipio de Consuelo, San Pedro de Macorís, quien tiene como representante legal al **Lcdo. Franklin Franco Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral Núm. 402-2233590-9, con domicilio en la calle Santo Domingo Núm. 4, Ensanche La Julia, República Dominicana, teléfono Núm. 809-431-6652, correo electrónico: franklinfranco@gmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R.252721, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral Núm. 3382420285.

VISTO: El expediente registral Núm. 3382420285, inscrito en fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:42:26 p. m., contenido de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por **Zoila Dulce Y. Josefina Escaño de Abreu y Miguel Ernesto Abreu Valdez**, en calidad de vendedores y **Marcos Padilla y Daisy Margarita Vásquez Padilla**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. José Bienvenido Mercedes Peña, notario público de los del número del número de San Pedro de Macorís, matrícula Núm. 7091; y b) acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por **Marcos Padilla**, en

calidad de vendedor, y **Daisy Margarita Vásquez Padilla**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Dr. José Bienvenido Mercedes Peña, notario público de los del número del número de San Pedro de Macorís, matrícula Núm. 7091; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 355-B-1-D-347, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 984.36 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San José de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con la matrícula Núm. 3000544825”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio Núm. O.R.252721, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 238/2025, de fecha dieciocho (18) 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 Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Zoila Dulce Y. Josefina Escaño de Abreu**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 355-B-1-D-347, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 984.36 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San José de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con la matrícula Núm. 3000544825”*.

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. O.R.252721, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral Núm. 3382420285; concerniente a la rogación contentiva de Transferencia por Venta; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 355-B-1-D-347, del Distrito Catastral Núm. 6.2, con una extensión superficial de 984.36 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San José de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con la matrícula Núm. 3000544825”*, propiedad de la señora **Josefina Escaño de Abreu**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar 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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil

veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Ernesto Rafael Ovalle De Los Santos, cédula de identidad y electoral núm. 402-1970746-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) 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*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Zoila Dulce Y. Josefina Escaño de Abreu**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble descrito en referencia; ii) **Miguel Ernesto Abreu Valdez**, en calidad de vendedor y cónyuge autorizante; iii) **Marcos Padilla**, en calidad de comprador y posterior vendedor; iv) **Daisy Margarita Vásquez Padilla**, en calidad de compradora y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, mediante el acto de alguacil Núm. 238/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), fue notificada la señora **Zoila Dulce Y. Josefina Escaño de Abreu**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa, sin embargo, no figura depositada en el expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico al señor **Miguel Ernesto Abreu Valdez**, en calidad de vendedor y cónyuge autorizante, ni al señor **Marcos Padilla**, en calidad de comprador y posterior vendedor.

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 San Pedro de Macorís, 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, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.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 San Pedro de Macorís, 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/saub