



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00093

FECHA
31-05-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1005

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) días del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), años 179 de la Independencia y 159 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; 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 mayo del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Luis Enrique Sánchez Rumaldo**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0067167-4, y **Berkis Altagracia Guzmán Rodríguez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 223-0013529-4, Pasaporte No. 580114065 y la Licencia de Conducir No. G9521 08500 53691, domiciliados y residentes en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, Republica Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Carlos Rafael Brito Cid**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0008347-4, con estudio profesional abierto en la avenida Manolo Tavares Justo No. 62-A, del municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata, Republica Dominicana, Teléfonos (809) 869-6142, email: crbrito715@gmail.com.

En contra del expediente No. 2702108650, contentivo de Cancelación de Hipoteca y transferencia por Venta, inscrito en el Registro de Títulos de Puerto Plata, en fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:23:00 p.m.

VISTO: El expediente registral No. 2702108650, contentivo de: *Cancelación de Hipoteca*, mediante acto bajo firma privada, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), suscrito por los Licenciados **Ysay Castillo Batista** y **Juan Ernesto Suarez**, en representación de la señora **Elizabeth Reyes Severino**, en calidad de acreedora, legalizadas las firmas por el Lic. Moisés Núñez, notario público de los del número para el municipio de Puerto Plata, matrícula No. 3628, y *Transferencia por Venta*, mediante acto bajo firma privada, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Hispaniola Entertainment Adventure, S.R.L.**, representada por **Kenia Yakelin Garabito Sánchez**, en calidad de vendedora, **Luis Enrique Sánchez Rumaldo** y **Belkis Altagracia Guzmán Rodríguez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Lic. Joaquín Núñez Vásquez, notario público de los del número para el municipio de Puerto Plata, matrícula No. 6154, en relación a los

inmuebles identificados como: **1)** “Apartamento No. **A-1**, Primera Planta, del condominio Tropicas A, con una extensión superficial de **79.02** metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. **215-A-120-REF-14**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000305143**”; **2)** “Apartamento No. **A-2**, Segunda Planta, del condominio Tropicas A, con una extensión superficial de **79.02** metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. **215-A-120-REF-14**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000305149**”; **3)** “Apartamento No. **B-1**, Primera Planta, del condominio Tropicas A, con una extensión superficial de **79.02** metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. **215-A-120-REF-14**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000305151**”; y, **4)** “Apartamento No. **B-2**, Segunda Planta, del condominio Tropicas A, con una extensión superficial de **79.02** metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. **215-A-120-REF-14**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000294104**”.

VISTO: El acto de alguacil No. 529/2022, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan Manuel Del Orbe Mora, alguacil ordinario de Primera Instancia de la Cámara Civil de Puerto Plata; mediante el cual los señores **Luis Enrique Sánchez Rumaldo** y **Belkis Altagracia Guzmán Rodríguez**, notifican el presente recurso jerárquico a la señora **Elizabeth Reyes Severino**.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1)** “Apartamento No. **A-1**, Primera Planta, del condominio Tropicas A, con una extensión superficial de **79.02** metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. **215-A-120-REF-14**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000305143**”; **2)** “Apartamento No. **A-2**, Segunda Planta, del condominio Tropicas A, con una extensión superficial de **79.02** metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. **215-A-120-REF-14**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000305149**”; **3)** “Apartamento No. **B-1**, Primera Planta, del condominio Tropicas A, con una extensión superficial de **79.02** metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. **215-A-120-REF-14**, del Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000305151**”; y, **4)** “Apartamento No. **B-2**, Segunda Planta, del condominio Tropicas A, con una extensión superficial de **79.02** metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. **215-A-120-REF-14**, del Distrito Catastral No. **09**, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. **3000294104**”.

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 expediente No. 2702108650, inscrito en el Registro de Títulos de Puerto Plata, en fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:23:00 p.m., concerniente a la inscripción de Cancelación de Hipoteca, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), suscrito por los Licenciados **Ysay Castillo Batista** y **Juan Ernesto Suarez**, en representación de la señora **Elizabeth Reyes**

Severino, en calidad de acreedora, legalizadas las firmas por el Lic. Moisés Núñez, notario público de los del número para el municipio de Puerto Plata, matrícula No. 3628, y *Transferencia por Venta*, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Hispaniola Entertainment Adventure, S.R.L.**, representada por **Kenia Yakelin Garabito Sánchez**, en calidad de vendedora, **Luis Enrique Sánchez Rumaldo** y **Belkis Altagracia Guzmán Rodríguez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Lic. Joaquín Núñez Vásquez, notario público de los del número para el municipio de Puerto Plata, matrícula No. 6154, en relación a los siguientes inmuebles:

1) *“Apartamento No. A-1, Primera Planta, del condominio Tropicás A, con una extensión superficial de 79.02 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 215-A-120-REF-14, del Distrito Catastral No. 09, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. 3000305143”*;

2) *“Apartamento No. A-2, Segunda Planta, del condominio Tropicás A, con una extensión superficial de 79.02 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 215-A-120-REF-14, del Distrito Catastral No. 09, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. 3000305149”*;

3) *“Apartamento No. B-1, Primera Planta, del condominio Tropicás A, con una extensión superficial de 79.02 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 215-A-120-REF-14, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. 3000305151”*; y,

4) *“Apartamento No. B-2, Segunda Planta, del condominio Tropicás A, con una extensión superficial de 79.02 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 215-A-120-REF-14, del Distrito Catastral No. 09, ubicado en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; identificado con la matrícula No. 3000294104”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo destacar que, respecto a la acción recursiva que nos ocupa, la parte recurrente interpone el presente recurso, en fecha diez (10) de mayo del año dos mil veintidós (2022), en atención a lo siguiente: **i)** el Registro de Títulos de Puerto Plata, mediante oficio de corrección, solicitó de manera presencial la comparecencia de la señora **Elizabeth Reyes Severino**, acompañada de cédula física, motivos por los cuales se procedió a someter un recurso de reconsideración, el cual no fue tomado en cuenta, y la indicada oficina registral procedió a reiterar la solicitud de comparecencia; y, **ii)** Los recurrentes, no tiene forma de comunicarse con la señora **Elizabeth Reyes Severino**, no la conocen, los documentos depositados fueron entregados por la parte vendedora.

CONSIDERANDO: Que, verificado nuestros sistemas de investigación, se ha podido validar que, mediante el expediente No. 2702108650, fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), un oficio de corrección, el cual establece en su dispositivo: *“ÚNICO: REITERARLE a las partes el Oficio de Corrección de fecha 07 de febrero del 2022, a los fines de que comparezca de manera presencial la señora ELIZABETH REYES SEVERINO, la cual debe estar acompañada de su cédula de identidad física, a los fines de ratificar la presente actuación, conforme atribuciones conferidas por el artículo 48, literales C, D, y H, del Reglamento General de Registro de Títulos”*, (sic).

CONSIDERANDO: Que, a la fecha el referido oficio de corrección no ha sido subsanado, por lo que el expediente No. 2702108650, se encuentra en Fase Esperando Subsanación, pendiente de la comparecencia de la señora **Elizabeth Reyes Severino**.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 54, Párrafo del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“El escrito motivado del Registrador de Títulos solicitando al interesado que subsane o corrija las irregularidades o defectos detectados, no se considerará un rechazo definitivo del expediente, y por tanto no está sujeto a recurso alguno, e interrumpe el plazo de que dispone el Registro para la ejecución del mismo”*.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 152 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación”*.

CONSIDERANDO: Que, no ha emanado decisión definitiva, respecto al expediente antes señalado, y, por consiguiente, no está sujeto a ninguna acción recursiva, conforme lo establecen las disposiciones legales transcritas en los dos párrafos anteriores; en consecuencia, 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 Puerto Plata 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; y, 10 literal “i”, 54, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 Puerto Plata, 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/mgm