

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00085**

FECHA  
**15-05-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0622**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de mayo 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 abril del año dos mil veinticinco (2025), por **Modesto de Jesús Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, cédula de identidad y electoral Núm. 045-0005420-2, domiciliada y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, provincia de Santiago, representado por el Lic. Julio Antonio Beato, notario público de los del número de Santiago de los Caballeros, con matrícula Núm. 6625, con mi estudio profesional, abierto en la calle 3era, Núm. 26, Módulo 2-D, Ensanche Román 2do, de la ciudad de Santiago de los Caballeros.

En contra del Oficio Núm. O.R.219969, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Montecristi, relativo al expediente registral Núm. 2372404955.

VISTO: El expediente registral Núm. 2372304023, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:51:33 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, presentada ante el Registro de Títulos de Montecristi, en virtud de los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha doce (12) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), suscrito por **Modesto de Jesús Peña**, en calidad de vendedor y **Felipe Antonio Sánchez Peña**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Rafael Antonio González Salcedo, notario público de los del número del municipio de Montecristi, con matrícula Núm. 2464; b) acto bajo firma privada de fecha treinta (30) de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por **Modesto de Jesús Peña**, en calidad de vendedor y **Felipe Antonio Sánchez Peña**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. José Ramón Tavárez Batista, notario público de los del número del municipio de Santiago, con matrícula Núm. 5883, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 216718543392, con una extensión superficial de 72,296.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Guayubín, provincia Montecristi, identificada con la matrícula Núm. 3000618313*”; proceso que culminó con el oficio de rechazo Núm. O.R.213268, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral Núm. 2372404955, inscrito en fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:19:08 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Montecristi, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral Núm. 2372409099, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:27:26 p.m., contentivo de solicitud de recurso jerárquico, presentada ante el Registro de Títulos de Montecristi, proceso que culminó con el oficio de rechazo Núm. O.R.247236, mediante el cual se le informó a la parte interesada que dicho recurso debe ser interpuesto por ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 216718543392, con una extensión superficial de 72,296.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Guayubín, provincia Montecristi, identificada con la matrícula Núm. 3000618313”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. O.R.219969, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Montecristi, relativo al expediente registral Núm. 2372404955, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 216718543392, con una extensión superficial de 72,296.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Guayubín, provincia Montecristi, identificada con la matrícula Núm. 3000618313”*, propiedad de **Modesto de Jesús Peña**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa

anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)<sup>1</sup>. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre, el oficio O.R.219969, emitido en fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), en ocasión a la acción en reconsideración, fue publicitado en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, esta Dirección Nacional ha podido constatar que la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración, bajo el expediente registral núm. 2372404955, la cual fue rechazada por el Registro de Títulos de Montecristi, mediante el Oficio núm. O.R.219969, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

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, en ese sentido, en el caso que nos ocupa, el recurso jerárquico quedó habilitado a partir de publicidad del oficio de rechazo núm. O.R. 219969, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido bajo el expediente registral núm. 2372404955.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), fue publicitado en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024) y la parte recurrente interpuso esta acción recursiva en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, toda vez que el mismo venció el día atorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; 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 Montecristi 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*),

**RESUELVE:**

PRIMERO: Declara **inadmisibile**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Montecristi, 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