



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCION INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPUBLICA DOMINICANA

DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCION

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00213

FECHA

28-12-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2522

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 de la Restauración.

La **DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS**, 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 primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Pedro Antonio Blanco Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1343288-4 y **Sergio Emmanuel Pérez Amaro**, abogados de los Tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la calle Cesar Nicolás Penson No. 83, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional. Teléfono: 809-373-2711 y 809-893-6490. Correo: sergioperezamaro@gmail.com y p-blanco@methoius.com.

En contra del oficio No. O.R. 204194, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372324874.

VISTO: El expediente registral No. 4372322416, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:54:21 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Adjudicación, en virtud de la Sentencia Civil Núm. 186-2023-SSSEN-00481, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia; en relación al inmueble descrito como: "*Parcela No. 506554932151, con una extensión superficial de 35,494.61 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000616107*"; proceso que culminó en la inscripción de los siguientes asientos registrales:

- a) **Núm. 336644112** contentivo de **Cancelación de Hipoteca Convencional** en primer rango, a favor de **Aurelino Antonio Caba Marte**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 035-0018389-6, soltero, por un monto de RD\$2,000,000.00. La cancelación tiene su

origen en el documento No. 186-2023-SEEN-00481, de fecha 04/JUL/2023, Sentencia emitida por Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia. Asentado el 10 de agosto del 2023. Inscrito el treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:54:21 p. m.

- b) **Núm. 336644282** contentivo de **Cancelación de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley Núm. 189-11**, a favor de **Aurelino Antonio Caba Marte**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 035-0018389-6, soltero. La cancelación tiene su origen en el documento No. 186-2023-SEEN-00481, de fecha 04/JUL/2023, Sentencia emitida por Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia. Asentado el 10 de agosto del 2023. Inscrito el treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:54:21 p. m.
- c) **Núm. 336644283** contentivo de **Derecho de Propiedad**, a favor de **Pedro Antonio Blanco Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 001-1343288-4, casado con **Gysell Rosalina Almonte Suarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 031-0381716-3, bajo el régimen de separación de bienes y **Sergio Emmanuel Pérez Amaro**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 001-1435877-3, soltero. El derecho tiene su origen en ADJUDICACIÓN, según consta en el documento No. 186-2023-SEEN-00481, de fecha 04/JUL/2023, Sentencia emitida por Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la Altagracia. Asentado el 10 de agosto del 2023. Inscrito el treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:54:21 p. m.

VISTO: El expediente registral No. 4372324874, inscrito en fecha primero (1º) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:38:31 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra de la calificación positiva del expediente registral No. 4372322416, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 506554932151, con una extensión superficial de 35,494.61 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000616107”*.

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. 204194, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372324874; contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original;

en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 506554932151, con una extensión superficial de 35,494.61 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000616107”*; propiedad de **Pedro Antonio Blanco Peralta** y **Sergio Emmanuel Pérez Amaro**.

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)¹. 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 emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

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

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, 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 noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha primero (1°) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata².

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, 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral las personas siguientes: i) los señores **Francisco Núñez Cáceres** y **Víctor Narciso de Camps Jiménez**, en calidad de beneficiarios de los asientos registrales contentivos de Litis Sobre Derechos Registrados, de los cuales se pretende su cancelación, según lo acreditado en los originales del inmueble objeto de esta actuación; ii) los señores **Pedro Antonio Blanco Peralta** y **Sergio Emmanuel Pérez Amaro**, en calidad de recurrentes en el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, a pesar de lo anteriormente establecido, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a los señores **Francisco Núñez Cáceres** y **Víctor Narciso de Camps Jiménez**, en calidad de beneficiarios de los asientos registrales contentivos de Litis Sobre Derechos Registrados, de los cuales se pretende su cancelación.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibles 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 Higüey, 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, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

RESUELVE:

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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/jaql