

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00002

FECHA
02-01-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2588

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 160 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 once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Víctor Bienvenido Melo Nina**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 084-0006198-5, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle las Mercedes No. 10, esq. Calle Santomé, Plaza Yeo, municipio de Baní, provincia Peravia. Teléfono No. 829-767-5935 y 809-522-4581.

En contra del oficio No. O.R. 211221, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral No. 2562306147.

VISTO: El expediente registral No. 2562304693, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:59:12 a.m., contentivo de la solicitud de inscripción de Deslinde, en virtud del oficio de aprobación No. 6642023000516, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 34,807.18 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 978, del Distrito Catastral No. 08, ubicada en el municipio Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000699340”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio No. O.R. 203567, de fecha veintiuno (21) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2562306147, inscrito el día catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:18:31 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, en contra del citado oficio No. O.R. 203567, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 166/2023, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jhentony Soto Barías, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Baní, provincia Peravia, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Neifry German Martínez**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 34,807.18 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 978, del Distrito Catastral No. 08, ubicada en el municipio Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000699340”*.

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 de rechazo No. O.R. 211221, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral No. 2562306147; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Deslinde, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 34,807.18 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 978, del Distrito Catastral No. 08, ubicada en el municipio Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 3000699340”*, propiedad del señor **Neifry German Martínez**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa fue interpuesto 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 la fecha 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 treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Víctor Bienvenido Melo Nina** en calidad de solicitante de la inscripción de Deslinde; ii) **Neifry German Martínez**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

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.

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

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Neifry German Martínez**, a través del citado acto de alguacil No. 166/2023, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jhentony Soto Barías, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Baní, provincia Peravia.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Baní procura la inscripción de Deslinde, sobre el inmueble de referencia, propiedad del señor **Neifry German Martínez**, en virtud de los documentos precedentemente citados; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio No. O.R. 203567, de fecha veintiuno (21) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), fundamentado en lo siguiente: “(...) *por aplicación del principio de legitimidad estatuido por la Ley 108-05, que dispone que el derecho exista y pertenezca a su titular, en virtud de que este procedimiento es realizado por el señor José Francisco Castillo y el mismo no es propietario del inmueble, por lo que no posee calidad sobre este derecho*” (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile, por extemporaneidad; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **José Francisco Castillo** solicitó la inscripción de deslinde, en virtud del oficio de aprobación No. 6642023000516, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **ii)** que, en el Registro de Títulos de Baní fue inscrito el expediente No. 2562213001, de fecha 19 del mes de diciembre del año 2022, a las 03:11:00 p.m., contentivo de Transferencia por Venta, siendo el mismo calificado de manera positiva, en ese sentido, derivando la transferencia del inmueble que nos ocupa en favor del señor **Neifry German Martínez**; **iii)** que, luego de realizar las investigaciones de lugar, el señor José Francisco Castillo no realizó una venta al señor Neifry German Martínez, por lo que este último entregó voluntariamente el duplicado de la constancia anotada emitida por el Registro de Títulos de Baní bajo el expediente No. 2562213001; **iv)** que, en tal aspecto, se verifica que el señor José Francisco Castillo es propietario del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, por lo que procede la inscripción del deslinde; **v)** que, por lo antes expuesto, se acoja bueno y valido dicho recurso, ordenando la inscripción de la actuación de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de Baní, calificó de manera negativa la solicitud de reconsideración incoado bajo el expediente No. 2562306147, en atención a que la referida acción recursiva fue interpuesta de manera extemporánea

luego de vencido el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa vigente aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que los actos administrativos se: “*consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de Baní, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia, al momento de emitir el oficio No. O.R. 211221, hoy objeto del presente recurso jerárquico; toda vez que, mediante el citado oficio se declarada la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: **a)** El oficio No. O.R. 203567, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), y; **b)** considerándose publicitado en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar la acción recursiva de que se trata, y, en consecuencia; confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Baní; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 Baní, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Víctor Bienvenido Melo Nina**, en contra del oficio No. O.R. 211221, de fecha veinticuatro (24) del mes de

noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral No. 2562306147 y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Baní; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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