

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00003**

FECHA  
**02-01-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-2594**

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 doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Mario Enrique Ramírez Ramírez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0003126-6, con domicilio y residencia en la calle Prolongación Eusebio Puello, casa No. 05 del sector Villa Ofelia, provincia San Juan de la Maguana, Republica Dominicana, y **Genesis Mabel Morillo Calderón**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 223-0171502-9, con domicilio y residencia en la Calle Segunda, Casa No. 08, Sector Mirador Norte, provincia San Juan de la Maguana, Republica Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado al **Dr. Miguel Bido Jiménez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0047759-2, con estudio profesional abierto en la Calle Areito, No. 10, Villa Felicia, provincia San Juan de la Maguana, y, estudio ad-hoc en la Avenida George Washington, No. 500, Torre III, Apartamento No. 18-H, condominio Malecón Center, zona universitaria, Distrito Nacional, Republica Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R. 210873, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente registral No. 3212302913.

VISTO: El expediente registral No. 3212301958, inscrito en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:13:00 p.m., contenido de Transferencia por Venta, Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial e Hipoteca Convencional, en virtud de los siguientes documentos: i) acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Dr.

Miguel Bido Jimenez, notario público de los del número de San Juan de la Maguana, con matrícula 5169, suscrito entre el señor **Rigoberto Mesa**, representado por el señor Samuel Rosario de los Santos, en calidad de vendedor, **Genesis Mabel Morillo Calderón**, en calidad de compradora; ii) Compulsa Notarial del Acto marcado con el No. 07/2022, de fecha (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022) instrumentado por el Dr. Miguel Bido Jimenez, notario público de los del número de San Juan de la Maguana, con matrícula 5169, contentivo de Pagaré Notarial, suscrito entre **Genesis Mabel Morillo Calderón**, en calidad de deudora, **Mario Enrique Ramírez Ramírez**, en calidad de acreedor; iii) acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Dr. Miguel Bido Jimenez, notario público de los del número de San Juan de la Maguana, con matrícula 5169, suscrito entre **Genesis Mabel Morillo Calderón**, en calidad de deudora, **Mario Enrique Ramírez Ramírez**, en calidad de acreedor; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, mediante oficio No. O.R. 207078, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 3212302913, inscrito en fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:37:00 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, en contra del citado oficio No. O.R. 207078, 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 No. 566/2023, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Estelin Recio Bautista, Alguacil Estrados del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Judicial de San Juan de la Maguana; mediante el cual los señores **Mario Enrique Ramírez Ramírez** y **Genesis Mabel Morillo Calderón** les notifican la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Rigoberto Mesa**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 07, Manzana No. 215, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 330.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio y Provincia de San Juan de la Maguana; identificado con la matrícula No. 2000002817”*.

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. 210873, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente

registrar No. 3212302913; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial e Hipoteca Convencional en relación al inmueble identificado como: *Solar No. 07, Manzana No. 215, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 330.00 metros cuadrados, ubicado en el Municipio y Provincia de San Juan de la Maguana; identificado con la matrícula No. 2000002817*".

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 la fecha 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 once (11) del mes de diciembre del año

---

<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.

dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

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 cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha doce (12) 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 trata<sup>2</sup>.

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, así las cosas, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Genesis Mabel Morillo Calderón**, en calidad de compradora, ii) **Mario Enrique Ramírez Ramírez**, en calidad de acreedor, ambos en calidad de recurrentes, y, iii) **Rigoberto Mesa**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Rigoberto Mesa**, a través del citado acto de alguacil No. 566/2023, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, rechazó la rogación original a través del oficio de rechazo O.R. No. 207078, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023); b) Que, la parte interesada interpuso solicitud de reconsideración, la cual fue declarada

---

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

inadmisible por el citado órgano, mediante oficio No. O.R. 210873, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), en atención a que no fueron notificadas las partes involucradas en la referida acción; c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, bajo el expediente original se solicitó la ejecución de transferencia e inscripción hipotecaria relativo al expediente No. 3212301958, de fecha 15 de agosto del año 2023, sobre el inmueble de referencia, la cual fue rechazada por irregularidades manifiestas observadas en la copia del documento de identidad del titular registral; **ii)** que, en fecha 09 de noviembre del año 2023 se procedió a interponer recurso de reconsideración por ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, sin embargo, el señor Rigoberto Mesa, se encontraba en el extranjero, sin fecha programada para visitar la República Dominicana, lo que imposibilitó su presentación física por ante la Registradora de Títulos; **iii)** que mediante la instancia de reconsideración se manifestó la intención de participar en una reunión virtual con la registradora, a fin de ratificar que vendió el inmueble a la señora Genesis Mabel Morillo Calderón, y que la firma estampada en los documentos fue puesta por el vendedor, no obstante, el expediente fue declarado inadmisile por no haber sido notificado el titular registral, señor Rigoberto Mesa; **iv)** que, por demás, como prueba fehaciente de que el titular vendió el inmueble de buena fe y que otorgó poder al señor Samuel Rosario de los Santos, se presentó por ante el consulado Dominicano en Bogotá, Colombia, en fecha 08 de noviembre del año 2023, a fin de realizar una declaración jurada en donde afirma que la firma estampada el poder de representación es suya; **v)** que, en tal sentido, sea revocada la decisión emitida por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana y se ordene la ejecución de transferencia e inscripciones hipotecarias sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado establece en su dispositivo lo siguiente: *“UNICO: Se declara inadmisile el presente recurso de reconsideración, por no haber sido notificado a los propietarios, en virtud del artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos”*. (SIC)

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, 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 y, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, esta dirección nacional, estima pertinente esclarecer que, la acción de reconsideración debió ser declarada **inadmisible por extemporánea**, toda vez que, el oficio de rechazo No. O.R. 207078, relativo al expediente registral No. 3212301958, fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), y retirado por la parte interesada en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), fecha en la cual se consideró publicitado,

y, a partir de la misma, comenzó a correr el plazo de los 15 días calendarios para la interposición de la reconsideración, el cual venció el día siete (7) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que el artículo 47 de la Ley No. 834-78, que modifica el Código de Procedimiento Civil dominicano, señala que, *los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso*.

CONSIDERANDO: Que, en atención a las disposiciones legales antes descritas, el Registro de Títulos, en la calificación de la acción en reconsideración, le corresponde analizar la admisibilidad de la solicitud presentada, y declararla de oficio, en los casos que no cumplan con los plazos establecidos por la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la solicitud de reconsideración interpuesta ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, excedió el plazo establecido en la normativa que rige la materia, bajo el entendido de que, el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), siendo retirado por la parte interesada en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interponiéndose la acción en reconsideración en fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los preceptos legales que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Publicidad**, el cual establece que: *la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, toda vez que, el recurso de reconsideración fue interpuesto de forma extemporánea, y, en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; 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 San Juan de la Maguana 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; 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 10 literal “i”, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 literal “b” y “c”, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No.788-2022*), 47 de la Ley 834-78, modifica el Código Civil Dominicano.

**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 Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Mario Enrique Ramírez Ramírez y Genesis Mabel Morillo Calderón**, en contra del oficio O.R. 210873, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana; relativo al expediente registral No. 3212302913; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, 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/yga