



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00008

FECHA

16-01-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2630

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) 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 diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por las señoras **Angela Massiel Encarnación Montero** y **Vielka María Encarnación Montero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0174963-2, soltera, domiciliada y residente en la avenida Isabela Aguilar, del residencial Jardines de la Isabela, edificio Los Trinitarios, apartamento A-14, sector de Herrera, municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, por órgano y mediación de su abogada constituida y apoderada la **Lcda. Carolina Nuñez Paulino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1298065-1, con estudio profesional abierto en las oficinas de **N&C Abogados Consultores**, ubicada en la calle Jacinto de Los Santos, Local No. 02, (Altos), sector Los Mameyes, municipio Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, teléfono No. 829-720-0663, email: Carolinacabrera1530@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000101046, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023475623.

VISTO: El expediente registral No. 0322023475623, inscrito en fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:33:03 p.m., contentivo de solicitud de Inscripción de Anotación Preventiva, en virtud del acto de alguacil No. 73, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la provincia de Santo Domingo; en relación al inmueble descrito como: *“Unidad Funcional No. DR-201, identificada como 309455874231: DR-201, del condominio*

Residencial Nuevas Terrazas Octava Etapa, con una extensión superficial de 122.65 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100375905”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 2592/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la provincia de Santo Domingo; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la **Fiduciaria In Commendam S.A.**, y al **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. DR-201, identificada como 309455874231: DR-201, del condominio Residencial Nuevas Terrazas Octava Etapa, con una extensión superficial de 122.65 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100375905*”.

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 No. ORH-00000101046, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023475623, contentivo de solicitud de Inscripción de Anotación Preventiva, en virtud del acto de alguacil No. 73, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la provincia de Santo Domingo; en relación al inmueble descrito como: “*Unidad Funcional No. DR-201, identificada como 309455874231: DR-201, del condominio Residencial Nuevas Terrazas Octava Etapa, con una extensión superficial de 122.65 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100375905*”; propiedad de **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (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 veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que la parte recurrente tomo conocimiento del acto que se recurre emitido por el registrador de títulos en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha diecinueve (19) 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 cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diecinueve (19) 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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos,

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 No. 788-2022*).

en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*). (Subrayado nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral las personas siguientes: i) las señoras **Angela Massiel Encarnación Montero** y **Vielka María Encarnación Montero**, en calidad de solicitantes de la anotación preventiva que se pretende inscribir y recurrentes en el presente recurso jerárquico; ii) el **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, así como **Fiduciaria In Commendam, S. A.**, en calidad de fiduciaria del citado fideicomiso.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue notificada al **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, la interposición del presente recurso jerárquico mediante el acto de alguacil No. 2592/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), lo cierto es que el referido acto de notificación fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir fuera del plazo de los dos (02) días francos establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito establecido en el artículo 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), esta Dirección Nacional declara inadmisibles el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, es importante destacar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, no fueron aportadas las documentaciones originales que sustentan el expediente de la actuación registral recurrida, conforme lo establecido en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

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 del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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:

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/dacr