



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00018

FECHA

13-02-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-0088

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 159 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 enero del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Miriam Basilis Baldera Almonte** y **Julio Manuel Fermin Martinez**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0210291-0 y 001-0210490-8, domiciliados y residentes en la calle 17, No. 4, del sector San Gerónimo, Distrito Nacional; quienes tienen como abogado apoderado al **Dr. Virgilio de Js. Baldera A.**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-090009952-1, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Baldera/Taveras, abogado consultores S.R.L., ubicada en la avenida Gustavo Mejía Ricart No. 242, segundo nivel, Plaza Condesa, Ensanche Quisqueya, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. OSU-00000211570, 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. 0322023542991.

VISTO: El expediente registral No. 0322023542991 (expediente primigenio No. 0322023361989), inscrito en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:45:17 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Cargas y Transferencia por Compraventa, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, debidamente representada por **Diomandy Erika Castillo Lara**, legalizado por la Dra. Altagracia R. Polanco Zarzuela, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2835; b) acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**,

debidamente representada por **Erick Joel Ulloa Medina**, legalizado por la Lcda. Lourdes Inés Soto Jerez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4431; c) acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil ocho (2008), suscrito por **Jazmín Alexandra Parra Martínez**, en calidad de vendedora; **Miriam Basilis Baldera Almonte** y **Julio Manuel Fermin Martínez**, en calidad de compradores, legalizado por la Lcda. Angela H. Erickson Méndez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 834; en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. 1-A, primer nivel, del condominio Residencial Alejandro, con una extensión superficial de 125.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 119-G, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100079258*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 1-A, primer nivel, del condominio Residencial Alejandro, con una extensión superficial de 125.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 119-G, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100079258*”.

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. OSU-00000211570, 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. 0322023542991; contentivo de solicitud de Cancelación de Cargas y Transferencia por Compraventa, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, debidamente representada por **Diomandy Erika Castillo Lara**, legalizado por la Dra. Altagracia R. Polanco Zarzuela, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2835; b) acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, debidamente representada por **Erick Joel Ulloa Medina**, legalizado por la Lcda. Lourdes Inés Soto Jerez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 4431; c) acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil ocho (2008), suscrito por **Jazmín Alexandra Parra Martínez**, en calidad de vendedora; **Miriam Basilis Baldera Almonte** y **Julio Manuel Fermin Martínez**, en calidad de compradores, legalizado por la Lcda. Angela H. Erickson Méndez, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 834; en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. 1-A, primer nivel, del condominio Residencial Alejandro, con una extensión superficial de 125.00 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 119-G, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100079258*”; propiedad de **Jazmín Alexandra Parra Martínez**.

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, en otro orden de ideas, 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 el acto que se recurre fue 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 doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

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 cuatro (04) del mes de diciembre del año

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.

dos mil veintitrés (2023), y la parte interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral las siguientes personas: i) los señores **Miriam Basilis Baldera Almonte** y **Julio Manuel Fermin Martinez**, en calidad de compradores y recurrentes del presente recurso jerárquico; ii) la señora **Jazmín Alexandra Parra Martinez**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa; iii) la **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos**, en calidad de beneficiaria de los asientos registrales que se pretenden cancelar.

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 la señora **Jazmín Alexandra Parra Martinez**, en calidad vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa y a la **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos**, en calidad de beneficiaria de los asientos registrales que se pretenden cancelar.

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile 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 del Distrito Nacional, 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:

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

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

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