



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00019**

FECHA  
**13-02-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-0158**

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 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 veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Mercedes Ramona del Carmen Madera Madera**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 033-0009417-8, domiciliada y residente en la calle Central, Bloque 24, casa No. 05, sector Costa Brava, Distrito Nacional; quien tiene como abogadas constituidas y apoderadas especiales a la **Dra. Clara Luna**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 048-0009504-6, con estudio profesional abierto en la calle Padre Billini, No. 151, Esquina Sanchez, segundo nivel, Ciudad de Bonao, Provincia Monseñor Nouel; y la **Lcda. Beneranda de los Ángeles Torres Madera**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 033-0002897-8, con estudio profesional abierto en el edificio Grupo Medico Dr. Delgado, ubicado en la Avenida Dr. Delgado, No. 01, segundo nivel, sector de Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra de los asientos registrales generados en el expediente No. 0322023570138: **a) No. 011131196**, contenido de **Hipoteca Convencional en Primer Rango** a favor de **Banco Agrícola de la República Dominicana**, RNC No. 4-01-00766-5, por un monto de RD\$50,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 12 octubre 2022, Acto Bajo Firma Privada legalizado por el Dr. Domingo Arias, Notario Público de los Del Numero del Distrito Nacional, con matrícula No. 2813. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2461, folio Núm. 0231, en fecha 27 de octubre de 2022 a las 01:15:46 p. m.; en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 2-F, Manzana No. 337, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 415.48 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100163690”*; **b) 011131198**, contenido de **Hipoteca Convencional en Tercer Rango** a

favor de **Banco Agrícola de la República Dominicana**, RNC No. 4-01-00766-5, por un monto de RD\$50,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 12 octubre 2022, Acto Bajo Firma Privada legalizado por el Dr. Domingo Arias, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2813. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2461, folio Núm. 0230, en fecha 27 de octubre de 2022 a las 01:15:46 p. m.; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400434265467, con una extensión superficial de 97.50 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100230310; c) No. 011131200, contentivo de Hipoteca Convencional en Primer Rango a favor de Banco Agrícola de la República Dominicana, RNC No. 4-01-00766-5, por un monto de RD\$50,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 12 octubre 2022, Acto Bajo Firma Privada legalizado por el Dr. Domingo Arias, Notario Público de los Del Numero del Distrito Nacional, con matrícula No. 2813. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2461, folio Núm. 0229, en fecha 27 de octubre de 2022 a las 01:15:46 p. m.; en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. 400442717130, con una extensión superficial de 203.72 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100273312”; d) No. 011131201, contentivo de Hipoteca Convencional en Primer Rango a favor de Banco Agrícola de la República Dominicana, RNC No. 4-01-00766-5, por un monto de RD\$50,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 12 octubre 2022, Acto Bajo Firma Privada legalizado por el Dr. Domingo Arias, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2813. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2461, folio Núm. 0228, en fecha 27 de octubre de 2022 a las 01:15:46 p. m.; en relación al inmueble identificado como: “Solar No. 2-D, Manzana No. 337, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 694.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100199194”;”.*

VISTO: El expediente registral No. 0322022547531, (expediente original), inscrito en fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:20:57 a.m., contentivo de solicitud de cancelación de Hipoteca convencional e inscripción de Hipoteca Convencional, en virtud de los documentos siguientes: a) acto bajo firma privada de fecha 12 de octubre del 2022, suscrito por Banco Múltiple Ademi, S. A., legalizado por Dra. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público del Distrito nacional, matricula No. 4560, contentivo de cancelación de hipoteca; b) acto bajo firma privada de fecha 14 de octubre del 2022, suscrito por Banco Múltiple Ademi, S. A., legalizado por la Dra. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público del Distrito nacional, matricula No. 4560, contentivo de cancelación de hipoteca; c) acto bajo firma privada de fecha 12 de octubre del año 2022, suscrito entre Banco Agrícola de la Republica Dominicana, en calidad de acreedor, y la señora Mercedes Ramona Madera Madera, por si y en representación de la señora Florencia J. Madera M., en calidad de deudoras, legalizado por el Dr. Domingo Arias, notario público del Distrito nacional, matricula No. 2813.

VISTO: El acto de alguacil No. 218/2024, de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Rodríguez C., Alguacil Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia de la Cámara

Penal del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al Banco Agrícola de la República Dominicana, en calidad de acreedor.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **a)** *“Solar No. 2-D, Manzana No. 337, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 694.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100199194”*; **b)** *“Parcela No. 400442717130, con una extensión superficial de 203.72 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100273312”*; **c)** *“Parcela No. 400434265467, con una extensión superficial de 97.50 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100230310”*; **d)** *“Solar No. 2-F, Manzana No. 337, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 415.48 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100163690”*.

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 de los asientos registrales generados en el expediente Núm. 0322023570138, a saber:

i) **011131196**, contenido de **Hipoteca Convencional en Primer Rango** a favor de **Banco Agrícola de la República Dominicana**, RNC No. 4-01-00766-5, por un monto de RD\$50,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 12 octubre 2022, Acto Bajo Firma Privada legalizado por el Dr. Domingo Arias, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2813. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2461, folio Núm. 0231, en fecha 27 de octubre de 2022 a las 01:15:46 p. m.; en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 2-F, Manzana No. 337, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 415.48 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100163690”*;

ii) No. **011131198**, contenido de **Hipoteca Convencional en Primer Rango** a favor de **Banco Agrícola de la República Dominicana**, RNC No. 4-01-00766-5, por un monto de RD\$50,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 12 octubre 2022, Acto Bajo Firma Privada legalizado por el Dr. Domingo Arias, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2813. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2461, folio Núm. 0230, en fecha 27 de octubre de 2022 a las 01:15:46 p. m.; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400434265467, con una extensión superficial de 97.50 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100230310”*;

iii) No. **011131200**, contenido de **Hipoteca Convencional en Primer Rango** a favor de **Banco Agrícola de la República Dominicana**, RNC No. 4-01-00766-5, por un monto de RD\$50,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según

consta en el documento de fecha 12 octubre 2022, Acto Bajo Firma Privada legalizado por el Dr. Domingo Arias, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2813. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2461, folio Núm. 0229, en fecha 27 de octubre de 2022 a las 01:15:46 p. m.; en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **400442717130**, con una extensión superficial de **203.72 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100273312**”;

iv) No. **011131201**, contenido de **Hipoteca Convencional en Primer Rango** a favor de **Banco Agrícola de la República Dominicana**, RNC No. 4-01-00766-5, por un monto de RD\$50,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 12 octubre 2022, Acto Bajo Firma Privada legalizado por el Dr. Domingo Arias, Notario Público de los Del Número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2813. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 2461, folio Núm. 0228, en fecha 27 de octubre de 2022 a las 01:15:46 p. m.; en relación al inmueble identificado como: “Solar No. **2-D**, Manzana No. **337**, del Distrito Catastral No. **01**, con una extensión superficial de **694.88 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100199194**”;

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*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)<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 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: Se estima prudente resaltar que, conforme el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos, los actos emitidos por el Registro de Títulos se consideran publicitados: a) cuando los retiran las partes interesadas, o sus representantes, si se deja constancia de dicho retiro; b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o por notificación mediante acto de alguacil competente; o, c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión.

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 emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que los asientos registrales Núm. **011131196, 011131198, 011131200 y 011131201** impugnados, fueron emitidos en fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interponiendo la parte interesada el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, después de haberse considerado publicitado<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

---

<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.

<sup>2</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

**RESUELVE:**

PRIMERO: Declara **inadmisible**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico; por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente 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/yga