

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00022

FECHA
19-02-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2416

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha diecinueve (19) 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 diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Carlos Beltre**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 00-1031757-5, domiciliado y residente en esta ciudad, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a los **Lcdos. Antonio Alberto Silvestre y Juan Alberto Villafaña**, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 071-0025756-2 y 163-0009170-9, con estudio profesional abierto en la firma de abogados Alberto & Gomez, ubicada calle Respaldo Los Robles, No. 04, suite 09, La Esperilla, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000102300, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023590163.

VISTO: El expediente registral No. 0322023590163, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:16:48 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha once (11) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta y dos (1982), suscrito entre el señor **Manuel Briñez**, en calidad de vendedor, y **Carlos Alberto Beltre**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel Sanchez Guerrero, notario público de los del número del Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 33, Manzana No. 149, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 241.93 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 91/2024, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Adolfo Beriguete Contreras, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor Hugo Andrés Briñez, en calidad de heredero del finado Manuel Briñez.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 33, Manzana No. 149, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 241.93 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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 núm. ORH-00000102300, de fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023590163; contentivo de solicitud de Transferencia por Venta; en relación al inmueble descrito como *“Solar No. 33, Manzana No. 149, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 241.93 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de **Manuel Briñez**.

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 10 de noviembre de 2023.

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 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 cinco (05) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

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 dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cinco (05) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), 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, 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) el señor **Manuel Briñez**, en calidad de titular registral, según lo acreditado en los originales del inmueble objeto de esta actuación; ii) el señor **Carlos Alberto Beltre**, en calidad de comprador y recurrente en el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, en la especie se verifica mediante el acta de defunción emitida en fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2004), que el señor **Manuel Briñez Javier**, falleció en fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año mil novecientos ochenta y cuatro (1984), por lo que la notificación de la presente acción recursiva debió realizarse de manera innominada a los sucesores del referido titular registral, en el último domicilio conocido del *deujus*, que es el lugar en el quedó abierta la sucesión, de conformidad con el análisis combinado de los artículos 877 y 110 del Código Civil Dominicano (Subrayado y

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*).

resaltado nuestro) o en su defecto, a los sucesores nominados dentro del plazo identificado por la normativa inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, es pertinente señalar que, si bien fue notificado al señor **Hugo Andrés Briñez**, quien ostenta la calidad de heredero del finado Manuel Briñez, la interposición del presente recurso jerárquico mediante el acto de alguacil No. 91/2024, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), lo cierto es que el referido acto de notificación fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintiséis (26) 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 a los requisitos antes indicados, 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; 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y 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.

SEGUNDO: Ordena al Registro 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