



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00034

FECHA

11-03-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-0039

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de marzo 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 cinco (05) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **Bomosa, S.R.L.**, representada por el señor **Louis Bogaert Marra**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0087238-1; quien tiene como abogado apoderado especial, al **Lic. Stalin Rafael Ciprián Arriaga**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1530555-9, con estudio profesional abierto en la calle Turey No. 252, Edificio Gregg, suite 1-A, primer piso, sector El Cacique, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional. Teléfono: 809-533-3060. Correo: Stalin.ciprian@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000102090 de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023795484, contentivo de acción en reconsideración contra el acto administrativo definitivo del expediente 9082023673648.

VISTO: El expediente registral No. 9082023673648, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:18:31 p. m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Venta, conforme los siguientes documentos: a) Oficio de aprobación No. 6632023003609, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; b) Copia fotostática del acto bajo firma privada, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil (2000), suscrito entre **Báez-Suazo & CIA., S.A.**, representado por el señor Ervis Reynaldo Báez Quezada, en calidad de vendedor, y **Bomosa, S.A.**, representado por el señor **Louis Bogaert Marra**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Mariano A. Rodríguez

Rijo, notario público de los del número del Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,354.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 27-REF-7-SUB-1, del Distrito Catastral No. 23, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000043567”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Sant Domingo, mediante oficio No. ORH-00000100682, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023795484, inscrito en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:39:50 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-00000100682, 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: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,354.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 27-REF-7-SUB-1, del Distrito Catastral No. 23, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000043567”*.

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-00000102090 de fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023795484; contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original; en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 8,354.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 27-REF-7-SUB-1, del Distrito Catastral No. 23, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000043567”*; propiedad de **Compañía Báez Suazo & CIA, S.A.**

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 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 dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha cinco (05) 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 veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha cinco (05) 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 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral las personas siguientes: i) la entidad **Compañía Báez Suazo & CIA, S.A.**, en calidad de titular registral, según lo acreditado en los originales del inmueble objeto de esta actuación; ii) la entidad **Bomosa, S.R.L.**,

---

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

representada por el señor **Louis Bogaert Marra** en calidad de comprador y recurrente en el presente recurso jerárquico.

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 en el plazo antes descrito, a la entidad **Compañía Báez Suazo & CIA, S.A.**, en calidad de titular registral.

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 de Santo Domingo, 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.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/jaql