



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00035

FECHA
11-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0156

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 veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Lidia Gertrudis Morel Ureña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 037-0073153-6, domiciliada en la ciudad de Santo Domingo, con domicilio de elección en el estudio profesional de su abogada; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Eluvina Franco Olguin**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0515843-0, con estudio profesional abierto en la calle Presidente Vásquez No. 438, Alma Rosa II, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfono No. 809-664-5551, correo electrónico: eluvinafh@hotmail.com.

En contra del oficio No. OOT-00000025726, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023795948.

VISTO: El expediente registral No. 9082023736968, inscrito en fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:08:39 p.m., contentivo de solicitud de duplicado por pérdida y transferencia por compraventa, conforme los siguientes documentos: a) compulsas notariales del acto auténtico No. 302/2021, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Reginaldo Gómez P., notario público de Santo Domingo Este, matrícula No. 1199; b) acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), suscrito entre **Ricardo Aníbal Massa**, en calidad de vendedor; **Lidia Gertrudis Morel Ureña**, en calidad de compradora, legalizado por Dr. Reginaldo Gómez P., notario público del Distrito Nacional, matrícula No.

1199; con relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 5, Manzana No. 4347, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 210.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400065629*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000100446, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 9082023795948, inscrito en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:51:57 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-00000100446, 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: El acto de alguacil marcado con el No. 079/2024, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Eduardo Hernandez Mejía, alguacil ordinario de la cuarta sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Ricardo Aníbal Massa**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 5, Manzana No. 4347, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 210.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400065629*”.

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. OOT-00000025726, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023795948; contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original concerniente a la solicitud de duplicado por pérdida y transferencia por compraventa, conforme los siguientes documentos: a) compulsas notariales del acto auténtico No. 302/2021, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Reginaldo Gómez P., notario público de Santo Domingo Este, matrícula No. 1199; b) acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), suscrito entre **Ricardo Aníbal Massa**, en calidad de vendedor; **Lidia Gertrudis Morel Ureña**, en calidad de compradora, legalizado por Dr. Reginaldo Gómez P., notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 1199; con relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 5, Manzana No. 4347, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 210.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400065629*”; propiedad de **Ricardo Aníbal Massa**.

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 el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024) 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 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 dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintidós (22) del mes de

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.

enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Lidia Gertrudis Morel Ureña**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Ricardo Anibal Massa**, en sus siguientes calidades: a) declarante en la solicitud de duplicado por pérdida; b) vendedor; c) titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, es preciso resaltar que conforme al acta de defunción expedida en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021) que consta aportada en el presente expediente, se evidencia que el señor **Ricardo Aníbal Massa** falleció en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, se verifica que fue aportado el acto de alguacil marcado con el No. 079/2024, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual se le notifica la interposición del recurso jerárquico que nos ocupa al señor **Ricardo Aníbal Massa**, sin embargo, en la nota realizada por el ministerial al dorso del referido acto, se indica que al momento del traslado al domicilio del requerido, el alguacil habló personalmente con la señora Yacaira Cordero Morel, quien dijo ser la inquilina de los nuevos propietarios del inmueble, informando que el señor **Ricardo Anibal Massa** había fallecido.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional es de criterio de que, en caso de fallecimiento, como el que nos ocupa, la notificación de interposición de recurso jerárquico debe ser realizada a los continuadores jurídicos del de *cujus*, conforme el análisis combinado de los artículos 877 y 110 del Código Civil Dominicano.

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.

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

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*), 877 y 110 del Código Civil Dominicano.

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** 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/dacr