



TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2024-00040
FECHA 20-03-2024
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2024-0267

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 dos (02) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Víctor Marino Pimentel**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1178402-1, domiciliado y residente en la calle Primera, casa No. 15^a, sector El Encantador de San Luis, municipio Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, por órgano y mediación de su abogado constituido y apoderado el **Dr. Víctor R. Guillermo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0109083-5, con estudio profesional abierto en la calle Hermanos Deligne, No. 06, segundo piso, sector de Gazcue, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000103147, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023739681.

VISTO: El expediente registral No. 9082023739681, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:55:19 p.m., contenido de solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagare Notarial, mediante la compulsa del acto autentico No. 170/2019, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la Licda. Margarita del A. Piñeyro López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3840, contenido de Pagare Notarial suscrito por los señores Francisco Arturo Cordero Encarnación y Leyda Caro de Cordero en relación al inmueble descrito como: *“Solar No. 32, de la Manzana No. 4978, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 409.41 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, descrito con la matrícula No. 2400158229”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 38/2024, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ramon Ovalles, Alguacil Ordinario del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción del Municipio Santo Domingo Este; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Francisco Arturo Cordero Encarnación** y **Leyda Caro de Cordero**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 32, de la Manzana No. 4978, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 409.41 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, descrito con la matrícula No. 2400158229*”; propiedad de los señores **Francisco Arturo Cordero Encarnación** y **Leyda Caro de Cordero**.

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. ORH-00000103147, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023739681, contentivo de solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagare Notarial, mediante la compulsa del acto autentico No. 170/2019, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por la Licda. Margarita del A. Piñeyro López, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3840, contentivo de Pagaré Notarial; suscrito por los señores Francisco Arturo Cordero Encarnación y Leyda Caro de Cordero; en relación al inmueble descrito como: “*Solar No. 32, de la Manzana No. 4978, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 409.41 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, descrito con la matrícula No. 2400158229*”; propiedad de los señores **Francisco Arturo Cordero Encarnación** y **Leyda Caro de Cordero**.

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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (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 veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que la parte recurrente tomo conocimiento del acto que se recurre emitido por el registrador de títulos en fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha dos (02) del mes de febrero 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 veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dos (02) del mes de febrero 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 **Víctor R. Guillermo**, en calidad de acreedor y recurrente en el presente recurso jerárquico; ii) los señores **Francisco Arturo Cordero Encarnación** y **Leyda Caro de Cordero**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa; iii) **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedor del inmueble en cuestión.

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*).

CONSIDERANDO: Que, si bien en el legajo de documentos que componen el presente recurso jerárquico se encuentra el acto de alguacil No. No. 38/2024, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual fueron notificados los señores **Francisco Arturo Cordero Encarnación**, **Leyda Caro de Cordero** y la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, lo cierto es que, el referido acto de notificación fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha nueve (09) del mes de febrero 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 al requisito establecido en el artículo 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), 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/yga