



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00041

FECHA
20-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0269

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 cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **Asociación La Nacional de Ahorros y Prestamos para la Vivienda** debidamente representada por su gerente general **Lic. Francisco Eugenio Melo Chalas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0089907-9, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; por órgano y mediación de su abogado constituido y apoderada **Lcda. Diana Leonardo**, cédula de identidad y electoral No. 001-0090798-0, con estudio profesional abierto en la Avenida 27 de Febrero, No. 258, Sector El Vergel, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

Contra del oficio núm. ORH-00000100401, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023551648.

VISTO: El expediente registral No. 0322023246152, (expediente original), inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:22:22 p.m., contenido de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud de Acto Bajo Firma Privada de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil novecientos noventa y nueve (1999), suscrito entre la **sociedad comercial A. G., S. A.**, representada por el señor Federico Antonio Guerra Read, en calidad de vendedor, y la señora **Aida Altgracia Guerra Guerrero**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. José B. Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. D-12 (D-304-), Tercera Planta del condominio residencial Deborah, edificado dentro del ámbito de la parcela 122-A-1-A-FF-8-A-164-REF, Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 107.96 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365895*”; actuación registral que fue

calificada de manera negativa por el Registro del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000100401, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *Apartamento No. D-12 (D-304-), Tercera Planta, del condominio residencial Deborah, edificado dentro del ámbito de la parcela 122-A-1-A-FF-8-A-164-REF, Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 107.96 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365895*".

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-00000100401, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023551648; contenido de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud de Acto Bajo Firma Privada de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil novecientos noventa y nueve (1999), suscrito entre la sociedad comercial A. G., S. A., representada por el señor Federico Antonio Guerra Read, en calidad de vendedor, y la señora Aida Altagracia Guerra Guerrero, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. José B. Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble descrito como: *Apartamento No. D-12 (D-304-), Tercera Planta, del condominio residencial Deborah, edificado dentro del ámbito de la parcela 122-A-1-A-FF-8-A-164-REF, Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 107.96 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100365895*"; propiedad de la **sociedad comercial A. G., S. A.**

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 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)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 treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha cinco (05) del mes de febrero 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 el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha cinco (05) del mes de febrero 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 publicitado².

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.

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:

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 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*).

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