

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00042**

FECHA  
**20-03-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-0369**

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 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 quince (15) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Rafael Antonio Cepeda Caraballo**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0147380-9; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Dra. Claudia del Carmen Cepeda Darauche**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0071907-9 y **Lic. Katherine Milanis Segura Segura**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 225-0057012-6, con estudio profesional abierto en la Avenida Abraham Lincoln, No. 83, esquina Avenida Gustavo Mejía Ricart, Torre Profesional Biltmore I, piso 6, Suite 606, Serrallés, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio Núm. O.R. 212935, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072309635.

VISTO: El expediente registral No. 2072309635, inscrito en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a la 11:43:00 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año mil novecientos setenta y siete (1977), suscrito entre el señor José Rafael García (vendedor) y el señor Rafael Antonio Cepeda Caraballo (comprador), legalizadas las firmas por el Dr. Melvin A. Franco T., notario público del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 172,127.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1735, del Distrito Catastral No. 03,*

*ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000923997*"; actuación que fue observada por el Registro de Títulos de La Vega, mediante el Oficio de fecha catorce (14) de julio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: La instancia contentiva de solicitud de Reconsideración de fecha treinta (30) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, bajo el mismo expediente registral No. 2072309635, contra del citado oficio de subsanación, 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 No. 084/2024, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Eulogio Amado Peralta Castro, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Rafael Antonio Cepeda Caraballo** le notifica, en virtud de domicilio desconocido, la interposición del presente recurso jerárquico al señor **José Rafael García**, en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *"Porción de terreno con una extensión superficial de 172,127.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1735, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000923997"*.

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. O.R. 212935, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072309635; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Transferencia por Venta de una porción de terreno, en favor del señor **Rafael Antonio Cepeda Caraballo**, dentro del ámbito del inmueble identificado como: *"Porción de terreno con una extensión superficial de 172,127.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1735, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000923997"*, propiedad del señor **José Rafael García**.

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)<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 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 diciembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha quince (15) del mes de febrero 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 quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha quince (15) del mes de febrero 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 materia<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

---

<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 núm.788-2022*).

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) **Rafael Antonio Cepeda Caraballo**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **José Rafael García**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **José Rafael García**, en su calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 084/2024, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Rafael Antonio Cepeda Caraballo** adquirió sus derechos de **José Rafael García**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de agosto del año mil novecientos setenta y siete (1977); **ii)** que, el Registro de Títulos de La Vega emitió Oficio, mediante el cual solicita, entre otros documentos, la realización de un addendum a dicho acto de venta, a los fines de que se establezcan las generales y las firmas de las cónyuges de los señores **José Rafael García** y **Rafael Antonio Cepeda Caraballo**; **iii)** que, tenemos imposibilidad de realizar un addendum que firme el señor **José Rafael García**, en vista de que vive desde hace más de 40 años fuera del país y no tenemos ningún contacto; **iv)** que, los documentos requeridos del señor **Rafael Antonio Cepeda Caraballo**, han sido depositados; **v)** que, que, ante todo lo expuesto, se revoque la decisión contentiva de rechazo y, en consecuencia, se ordene el registro de transferencia por venta, en favor del señor **Rafael Antonio Cepeda Caraballo**.

CONSIDERANDO: Que, bajo el expediente registral No. 2072309635, el Registro de Títulos de La Vega emitió un oficio de corrección de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), el cual en su dispositivo reza lo siguiente: “*PRIMERO: Depósito de Addendum al Acto bajo firma privada, suscrito entre el señor JOSE RAFAEL GARCIA (el vendedor), de la otra parte, el señor RAFAEL ANTONIO CEPEDA CARABALLO (el comprador), de fecha 08/08/1977, en el cual se establezcan las generales y las firmas de las cónyuges de los señores; SEGUNDO: Depósito del acta de matrimonio del señor RAFAEL ANTONIO CEPEDA CARABALLO; TERCERO: Depósito del acta de matrimonio del señor JOSE RAFAEL GARCIA; CUARTO: Depósito de una copia legible, de ambos lados, de las cédulas de identidad y electoral de los señores JOSE RAFAEL GARCIA, de la otra parte, el señor RAFAEL ANTONIO*

*CEPEDA CARABALLO, y sus cónyuges; QUINTO: Certificación emitida por la Junta Central Electoral que de constancia del número de cédula actual y anterior del vendedor”.*

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al oficio de corrección, antes señalado, la parte interesada interpuso solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada mediante oficio No. O.R. 212935, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), dispositivo que reza de la siguiente manera: *“PRIMERO: En cuanto a la forma, se rechaza el presente Recurso de Reconsideración interpuesto en contra de la calificación subsanable dada al expediente No. 2072309635. SEGUNDO: En cuanto al fondo, se rechaza el presente expediente toda vez que las partes no han cumplido los requerimientos para la actualización solicitada, en virtud de las razones estipuladas en el cuerpo del presente oficio de rechazo”.*

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, el artículo 54, Párrafo del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“El escrito motivado del Registrador de Títulos solicitando al interesado que subsane o corrija las irregularidades o defectos detectados, no se considerará un rechazo definitivo del expediente, y por tanto no está sujeto a recurso alguno, e interrumpe el plazo de que dispone el Registro para la ejecución del mismo”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el artículo 152 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, queda evidenciado que el oficio emitido por el Registro de Títulos de La Vega, en ocasión de corregir o subsanar el expediente Núm. 2072309635, no está sujeto a ninguna acción recursiva, ya que no se trata de una decisión definitiva.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 La Vega a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 28, 57, 58, 81, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

#### **RESUELVE:**

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Rafael Antonio Cepeda Caraballo**, en contra del Oficio Núm. O.R. 212935, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072309635, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/rmmp