



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00058

FECHA

19-04-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-0477

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de abril 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, **Leda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintiseis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Cheralis Alexandra Lara**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-4037731-3, domiciliada y residente en la ciudad de Bani, Provincia Peravia, y **Dani Turbi Báez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 003-0084649-0, domiciliada y residente en la ciudad de Bani, Provincia Peravia; por órgano y mediación de sus abogados constituidos y apoderados **Lcdos. Heidy Omaira Javier Garcia y Víctor Bienvenido Melo Nina**, dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 003-0102201-8 y 084-0006198-5, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Las Mercedes, No. 10, esquina calle Santomé, segundo nivel, local No. 2D, Plaza Yeo; teléfonos Nos. 809-772-9884 y 829-767-5935.

En contra del oficio No. O.R.213280, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral No. 2562306670.

VISTO: El expediente registral No. 2562302860, (expediente original), inscrito en fecha veinticinco(25) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:54:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, en virtud de los documentos siguientes: i) oficio de aprobación No. 6642022128004, de fecha 15 del mes de mayo del año 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; ii) copia del Acto Bajo Firma Privada de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre la señora **Silvia Mercedes Bonetti de Moorhouse**, en calidad de vendedora y el señor **Frankeli Romero Arias**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Jesus Maria Santana Martinez, notario público de los del número de Nizao, matrícula No. 7594; iii) copia del Acto Bajo Firma Privada de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018), suscrito

entre el señor **Frankeli Romero Arias**, en calidad de vendedor, y **Cheralis Alexandra Lara**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Euclides Cordero Jimenez, notario público de los del número de Bani, matrícula No. 7145; con relación al inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de 12,577.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 184, Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500041448”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Bani, mediante oficio No. O.R.210252, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2562306670, inscrito en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 8:15:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Bani, en contra del citado Oficio No. No. O.R.210252, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 050/2024, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Jhentony Soto Barías, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Bani, provincia Peravia; por medio del cual los señores **Cheralis Alexandra Lara** y **Dani Turbi Báez**, le notifican el presente recurso jerárquico a los señores: i) **Silvia Mercedes Bonetti**, casada con **John Moorhouse**, en calidad de titular registral y vendedores; ii) **Frankeli Romero Arias**, en calidad de comprador.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de 12,577.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 184, Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500041448”*.

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.213280, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral No. 2562306670; contentivo de solicitud de inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, los documentos siguientes: i) oficio de aprobación No. 6642022128004, de fecha 15 del mes de mayo del año 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; ii) copia del Acto Bajo Firma Privada de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre la señora **Silvia Mercedes Bonetti de Moorhouse**, en calidad de vendedora y el señor **Frankeli Romero Arias**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lic. Jesus Maria Santana Martinez, notario público de los del número de Nizao, matrícula No. 7594; iii) copia del copia del Acto Bajo Firma Privada de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil dieciocho (2018), suscrito entre el señor **Frankeli Romero Arias**, en calidad de vendedor, y **Cheralis Alexandra Lara**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Euclides Cordero Jimenez, notario público de los del número de Bani, matrícula No. 7145; con relación al inmueble identificado como: *“porción de terreno con una extensión superficial de 12,577.85 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 184, Distrito Catastral No. 03, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia; identificado con la matrícula No. 0500041448”*, propiedad de Silvia Bonetti de Moorhouse.

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: Se estima prudente resaltar que, conforme el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos, los actos emitidos por el Registro de Títulos se consideran publicitados: a) cuando los retiran las partes interesadas, o sus representantes, si se deja constancia de dicho retiro; b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o por notificación mediante acto de alguacil competente; o, c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión.

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 primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintiséis (26) 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 dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), considerándose publicitado en fecha

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.

primero (1º) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), e interponiendo la parte interesada el presente recurso jerárquico en fecha veintiseis (26) 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 de Bani 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:

PRIMERO: Declara **inadmisibile**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico; por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Bani 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

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*).