



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00059

FECHA
19-04-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0523

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, **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 cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), por **Ana Francisca Vásquez Jiménez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0186392-6, con estudio profesional abierto en la Gaspar Polanco 260, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono No. 809-972-5225, correo electrónico: anafcavjimenez1920@hotmail.com, quien actúa en representación de los señores **Luis José Ureña Peralta y María Milagros de Jesús García Veras de Ureña**.

En contra del oficio núm. O.R.217545, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642403909.

VISTO: El expediente registral núm. 3642338914, inscrito en fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de solicitud de transferencia por compraventa y cancelación de hipoteca convencional, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil doce (2012), contentivo de transferencia por venta, suscrito entre el señor **Domingo Lagual Martínez** (vendedora) y **Luis José Ureña Peralta y María M. de Jesús García Veras de Ureña** (compradoras), legalizadas las firmas por el Dr. Leovigildo Curiel B., notario público del municipio de Santiago, matrícula No. 5622; y **b)** acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil once (2011), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por **La Asociación Popular de Ahorros y Préstamos** (acreedora hipotecaria), legalizado por la Lic. Rosa Faride Miguel Guerra, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 6997; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio No. O.R.214777, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral No. 3642403909, inscrito en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:43:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado oficio No. O.R.217545, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Acto de alguacil No. 274/2024, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Abraham Josué Perdomo, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, al señor **Domingo Lagual Martínez**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. E-2, Segunda Planta del condominio **Residencial Vista Real**, edificado sobre el Solar No. 12-REF, Manzana No. 1280, del Distrito Catastral No. 01, con extensión superficial de 115.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago*”.

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.217545, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642403909; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de transferencia por compraventa y cancelación de hipoteca convencional, sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento No. E-2, Segunda Planta del condominio **Residencial Vista Real**, edificado sobre el Solar No. 12-REF, Manzana No. 1280, del Distrito Catastral No. 01, con extensión superficial de 115.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago*”.

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 veintidós (2022); pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el 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 catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha cuatro (04) del mes de marzo 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 catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) los señores **Luis José Ureña Peralta y María Milagros de Jesús García Veras de Ureña**, en calidad de compradores y recurrentes del presente recurso jerárquico; ii) el señor **Domingo Lagual Martínez**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa; iii) la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de beneficiaria del asiento registral contentivo de hipoteca convencional que se pretenden cancelar.

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 núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Domingo Lagual Martínez**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 274/2024, de fecha siete (07) del mes de marzo 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, sin embargo, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de beneficiaria del asiento registral contentivo de hipoteca convencional que se pretende cancelar.

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 Santiago de los Caballeros, 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 Santiago de los Caballeros, 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/rmmp