



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00064

FECHA

09-05-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-0891

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de mayo 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 veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Zoneida Alt. Cepeda Hernandez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad No. 001-0643835-1, debidamente representada y asistida por su abogado el **Dr. Isidro Ant. Rosario Bido**, de nacionalidad dominicana, portador de la cédula de identidad No. 001-0398578-4, con estudio abierto en la avenida Máximo Gómez, No. 111, esquina Félix Evaristo Mejía, sector Villas Agrícolas, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000104768, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024080924.

VISTO: El expediente registral No. 0322024080924 (expediente primigenio No. 0322023528794), inscrito en fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:44:36 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Nelson David Castillo Gonzalez** y **Mariana Marisol de Jesús Meléndez**, en calidad de vendedores; **Zoneida Alt. Cepeda Hernandez**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Isidro Ant. Rosario Bido, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2394, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 60.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 27-PRO-K, Porción C, del Distrito Catastral No. 04, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100159979”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 0185/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Anisete Dipre Araujo, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Mariana Marisol de Jesús Meléndez**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **60.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **27-PRO-K**, Porción C, del Distrito Catastral No. **04**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100159979**”*.

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-00000104768, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024080924; contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Nelson David Castillo González** y **Mariana Marisol de Jesús Meléndez**, en calidad de vendedores; **Zoneida Alt. Cepeda Hernández**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Isidro Ant. Rosario Bido, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2394, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **60.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **27-PRO-K**, Porción C, del Distrito Catastral No. **04**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100159979**”*, propiedad de los señores **Nelson David Castillo González** y **Mariana Marisol de Jesús Meléndez de Castillo**.

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); sin embargo, 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 sustantivo se registrarán 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 cuando 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 seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintiséis (26) 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 veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiséis (26) del mes de marzo 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 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*).

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Zoneida Alt. Cepeda Hernández**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Nelson David Castillo González** y **Mariana Marisol de Jesús Meléndez**, en sus calidades de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la señora **Mariana Marisol de Jesús Meléndez**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 0185/2024, sin embargo, dicha parte 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, en ese mismo orden de ideas y de conformidad con las documentaciones aportadas por las partes, nos hemos percatado de que, para el momento de la suscripción del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), los señores **Nelson David Castillo González** y **Mariana Marisol de Jesús Meléndez** ya no se encontraban casados, en tal sentido y en razón del fallecimiento del señor **Nelson David Castillo González**, la notificación del presente recurso jerárquico debió realizarse de igual forma a los continuadores jurídicos del referido *de cujus*.

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 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, 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 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/dacr