



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00068**

FECHA  
**29-05-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1397**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 diez (10) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por **Ramón Emilio Veras Almonte** y **Mariel Glacira Pol Báez**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0082664-3 y 003-0062730-4, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio núm. ORH-00000107345, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024169267.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024169267, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de solicitud de Transferencia por Compraventa, Actualización de Mensuras y Constitución de Condominio, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil siete (2007), contentivo de transferencia por venta, suscrito entre **Christian A. Lugo Cartaya**, **Rosario Irene Lovatón de Lugo** y **Dr. Pompilio Bonilla Cuevas** (vendedores) y **Ramón Emilio Veras Almonte** y **Mariel Glacira Pol Báez** (compradores), legalizadas las firmas por el Dr. Ramón Andrés Blanco Fernández, notario público del municipio del Distrito Nacional, matrícula No. 5368; y **b)** Oficio de Aprobación No. 6632023022255, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Acto de alguacil No. 822/2024, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, alguacil ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se notifica

el presente recurso jerárquico, a la señora **Luisa Octavia Saldaña Martínez**, en calidad de beneficiaria de Hipoteca Judicial Provisional del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 07, Manzana No. 608, del Distrito Catastral No. 01, con extensión superficial de 225.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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-00000107345, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024169267; concerniente a la solicitud de Transferencia por Compraventa, Actualización de Mensuras y Constitución de Condominio, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 07, Manzana No. 608, del Distrito Catastral No. 01, con extensión superficial de 225.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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)<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.

---

<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.

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 diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha diez (10) del mes de mayo 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 diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de mayo 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 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 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 **Ramón Emilio Veras Almonte** y **Mariel Glacira Pol Báez**, en calidad de compradores y recurrentes del presente recurso jerárquico; ii) los señores **Christian A. Lugo Cartaya**, **Rosario Irene Lovatón de Lugo** y **Dr. Pompilio Bonilla Cuevas**, en calidad de vendedores y propietarios del inmueble que nos ocupa; iii) la señora **Luisa Octavia Saldaña Martínez**, en calidad de beneficiaria de Hipoteca Judicial Provisional.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la señora **Luisa Octavia Saldaña Martínez**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 822/2024, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Antonio Domínguez Cruz, alguacil ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, sin embargo, la misma 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 los señores **Christian A. Lugo Cartaya**, **Rosario Irene Lovatón de Lugo** y **Dr. Pompilio Bonilla Cuevas**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

---

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibles 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 **inadmisible** 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/rmmp