



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2024-00072**

FECHA

**12-06-2024**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2024-1418**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de junio 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 quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Valerio Garcia Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0105176-2, domiciliado y residente en la calle A, núm. 14, ensanche La Hoz, La Romana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Lcdos. Carlos Manuel González Hernández, Edgar A. Aquino Mariñez y Jorge A. López Hilario**, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 051-0015895-4, 066-0018090-2 y 071-0050624-2, respectivamente, siendo su correo electrónico: gonzalezcarlosmanuel@hotmail.com y eaquino@asesoreslegales.do, con los teléfonos 829-969-0216 y 809-732-4996, con estudio profesional abierto en común en la firma de abogados Lexfilia-Asesores Legales, sito en la calle Profesor Emilio Aparicio, núm. 59, del Ensanche Julieta, Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. O.R.220057, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372325371.

VISTO: El expediente registral núm. 4372325371, inscrito en fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:53:10 p.m., contentivo de solicitud de ejecución de la sentencia Núm. 153/2004, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil cuatro (2004), emitida por la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela Núm. 67-B-114, del Distrito Catastral Núm. 11.3, con una extensión superficial de 129,180.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia de La Altagracia; identificada con la matrícula Núm. 3000258325”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 67-B-114, del Distrito Catastral Núm. 11.3, con una extensión superficial de 129,180.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia de La Altagracia; identificada con la matrícula Núm. 3000258325”.

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.220057, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372325371; contenido de solicitud de ejecución de la sentencia Núm. 153/2004, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil cuatro (2004), emitida por la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en relación al inmueble descrito como: “Parcela Núm. 67-B-114, del Distrito Catastral Núm. 11.3, con una extensión superficial de 129,180.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia de La Altagracia; identificada con la matrícula Núm. 3000258325”, propiedad del señor **Edilio Garcia**.

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 Núm. 54 de la Ley Núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es preciso indicar 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 sustantivo se regirán 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)<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 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos se consideró publicitado en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, es importante resaltar que, conforme el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), 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, 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 siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), fecha en la cual quedaron habilitados los recursos establecidos en la normativa que rige la materia; y cuyo plazo venció en fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024). En efecto, y habiéndose interpuesto el presente recurso jerárquico en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), se puede evidenciar que se excedió el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que no cumpliendo el requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibles este recurso jerárquico por haberse interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

---

<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 No. 788-2022*).

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 Higüey 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

**RESUELVE:**

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

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey 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/daer