



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00080

FECHA

27-06-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-1545

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) 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 siete (07) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Federico Bernaldo Silie**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0072586-4, domiciliado y residente en la calle Primera casa 5, del sector Villa Progreso, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Julio Cesar Mota Acosta**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0521261-7, con estudio profesional abierto en la calle José Cabrera Núm. 15 (altos) del Ensanche Ozama, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En contra del oficio núm. O.R.209038, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382305691.

VISTO: El expediente registral núm. 3382305691, inscrito en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:24:00 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 30 de enero del 2001, en relación al inmueble descrito como: *“Solar Núm. 76, Manzana Núm. 443, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 138.19 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.*

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 76, Manzana Núm. 443, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 138.19 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Pedro de Macorís”.*

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.209038 de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382305691; contentivo de solicitud de transferencia por venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 30 de enero del 2001, en relación al inmueble descrito como: ***“Solar Núm. 76, Manzana Núm. 443, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 138.19 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Pedro de Macorís; propiedad de la Compañía Haro, S. A.***

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 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

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.

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 noviembre del año dos mil veintitrés (2023) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, es importante resaltar que, conforme al 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, 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 quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles a partir de la publicidad del acto administrativo, establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, toda vez que el mismo venció el día catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023)

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.

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 San Pedro de Macorís, 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 San Pedro de Macorís, 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/gmgj