

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00066

FECHA
08-04-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0429

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Gustavo Adolfo Peña López**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, portador del pasaporte Núm. 110963428, casado, y **Erika Fabiola Lazzarín Montalti**, de nacionalidad venezolana, mayor de edad, portadora del pasaporte Núm. 129722999, casada, domiciliadas en la calle Bienvenido García Gautier esquina calle Galá, residencial Víctor Manuel I, Apartamento A2, sector Arrollo Hondo, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y especiales al **Lcdo. Lucas A. Guzmán López**, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1627588-4, **Lcdo. Carlos M. Camejo Patiño**, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2647287-2, y **Lcdo. Juan d. D. Moronta Almánzar**, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-1247319-9, con estudio profesional abierto en común en la Calle Máximo Avilés Blonda Núm. 32 casi esquina calle Ángel Severo Cabral, plaza MADELTA IV, tercer nivel, suite Núm. 309, ensanche Julieta, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfonos Núm. 829-341-3294 y 809-784-6813, correo electrónico lucas@guzmanmolina.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000061921, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322021550482.

VISTO: El expediente registral No. 0322021550482, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:03:04 p. m., contentivo de Inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, en virtud de los siguientes documentos: a) Auto Núm. 034-2021-SADM-00061, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del

Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; y b) Doble factura de inscripción de hipoteca judicial provisional, suscrita por **Gustavo Adolfo Peña López** y **Erika Fabiola Lazzarín Montalti**, legalizadas las firmas por el Dr. Ramón E. Liberato Torres, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 4118; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000061921, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) “*Solar Núm. 15, de la Manzana Núm. 2537, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100233531*”; y, 2) “*Solar Núm. 16, de la Manzana Núm. 2537, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100233532*”.

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 de rechazo Núm. ORH-00000061921, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322021550482; concerniente a la solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, con relación a los inmuebles identificados como: 1) “*Solar Núm. 15, de la Manzana Núm. 2537, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100233531*”; y, 2) “*Solar Núm. 16, de la Manzana Núm. 2537, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100233532*”; propiedad de la sociedad comercial **Inmobiliaria Ministerial, S. R. L.**

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 No. 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); 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 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, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *“Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”*.

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 veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

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 once (11) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), considerándose publicitado en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), e interponiendo la parte interesada el presente recurso jerárquico en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia, después de haberse considerado publicitado².

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 Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 inadmisibile 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 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 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 171, 172, 173, 174 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*),

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisibile**, por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente 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/saub