

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00004

FECHA
03-01-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2711

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; 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 diciembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Sonia Madalin Silva Reyes**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1437761-7, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Jesús Leonardo Almonte Caba**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0287735-4, con estudio profesional abierto en la calle Neptuno No. 1, esquina avenida Hermanas Mirabal, residencial Sol de Luz, sector de Santa Cruz de Villa Mella, municipio de Santo Domingo Norte, provincia de Santo Domingo.

En contra del oficio No. ORH-00000081955, relativo al expediente registral No. 0322022610721, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322022568172, inscrito en fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:10:16 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial en virtud del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público para el municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 6296; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309492614613, con una extensión superficial de 571.17 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100364688”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000081336, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022610721, inscrito en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:09:33 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000081336, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 2526/2022, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Félix R. Matos, alguacil de estrado de la Quinta Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del Distrito Nacional; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Juan Manuel Rosario Reyes**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309492614613, con una extensión superficial de 571.17 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100364688”*.

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 No. ORH-00000081955, relativo al expediente registral No. 0322022610721, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de una solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, en virtud del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público para el municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 6296; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309492614613, con una extensión superficial de 571.17 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100364688”*, propiedad del señor **Juan Manuel Rosario Reyes**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: 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

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Juan Manuel Rosario Reyes**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 2526/2022; sin embargo, no han 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 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito con anterioridad, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el recurso jerárquico fue interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales; **ii)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial dentro del inmueble en cuestión; **iii)** que, la citada rogación fue calificada de manera negativa, mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000081336, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), y; **iv)** que, el citado oficio, fue impugnado a través de un recurso de reconsideración; el cual fue rechazado, mediante el oficio No. ORH-00000081955, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022); **v)** que, en razón de lo expuesto anteriormente, esta Dirección Nacional proceda a ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a ejecutar la actuación primigenia contentiva de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*Se rechaza el presente expediente, en razón de que fue aportado el documento base de la actuación registral en fotocopia*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procedió a someter una acción en reconsideración en contra del oficio de rechazo citado en el párrafo anterior, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando el Registro de Títulos del Distrito Nacional, su decisión en lo siguiente: “*Se rechaza la presente solicitud de reconsideración del oficio de rechazo dada al expediente No. 0322022568172, en virtud de que el acto aportado como documento base para la actuación registral rogada, no cumple con las formalidades estipuladas por el artículo No. 31 de la Ley No. 140-15*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, es importante señalar que, el expediente registral principal No. 0322022568172, inscrito por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), y conforme la documentación que conforma el mismo, se encuentra depositada como documento base de la actuación registral una fotocopia del acto auténtico No. 398/A/2022, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael

Santamaría, notario público para el municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 6296. (Subrayado de nuestra autoría)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe resaltar que, bajo el expediente No. 0322022610721, contenido de solicitud de reconsideración, inscrito en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), fue depositado como nuevo documento el original de la compulsa del acto auténtico No. 398/A/2022, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público para el municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 6296, mediante el cual se pretende sustituir el documento aportado en el expediente primigenio, a saber el No. 0322022568172; trayendo como resultado la variación del acto que sustenta la rogación inicial, lo que impide en consecuencia, la correcta aplicación de los principios registrales de **rogación** y **prioridad**. (Subrayado y resaltado de nuestra autoría)

CONSIDERANDO: Que, el **principio de rogación**, estipula que: *“Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente”*; y, por su parte, el **principio de prioridad**, hace referencia a: *“La preferencia que poseen las inscripciones o anotaciones, a partir de la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen posteriormente.”*

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los principios registrales estipulados anteriormente, no se puede modificar la rogación original realizada, a través de la solicitud de reconsideración, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan por ante los Registros de Títulos deben ser requeridas de manera expresa (**principio de rogación**), y asentadas en el libro diario en la fecha y hora de ingreso (**principio de prioridad**).

CONSIDERANDO: Que, la Resolución No. 2669-2009, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 41, párrafos II y IV, lo siguiente:

- **Párrafo II:** *“El libro diario es único en cada Registro de Títulos, y en él se hacen constar la designación catastral del inmueble, el solicitante, el acto a asentar, la naturaleza de la actuación solicitada, la hora y fecha de ingreso, y el número de expediente”* (Subrayado es nuestro), y;
- **Párrafo IV:** *“Los asientos en el libro diario se deben efectuar al momento de la recepción de los documentos y se hacen en forma secuencial, en ambas caras de las hojas, en orden cronológico estricto, sin dejar espacios en blanco y sin interlineados, tachaduras o raspados. En caso de errores, los mismos se salvan al final del asiento”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, la hoy parte recurrente pretende variar el documento de la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, práctica que no es posible realizar, a raíz de lo estipulado en los principios de rogación y prioridad; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito

Nacional; pero por motivos distintos, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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”, 26, 29, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por la señora la señora **Sonia Madalin Silva Reyes**, en contra del oficio No. ORH-00000081955, relativo al expediente registral No. 0322022610721, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

CUARTO: 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/mecr