

DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCION

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00053

FECHA
12-04-2023

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0591

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 de la Restauración.

La **DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS**, 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 veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por el **Lic. Luis Alberto Rosario Camacho**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 054-0012321-1, domiciliado y residente en la casa No. 5, de la calle Luis Rafael Hernandez de la urbanización Villas Carolina I, de esta ciudad de Moca, quien actúa en su propio nombre y también tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Jorge Luis Rosario López**, con estudio profesional común abierto en el local No. 24, primera planta, de la calle Mella, de esta ciudad de Moca, teléfonos Nos. 809-578-4014, 809-578-2975, celular No. 809-342-4828; email: luis_rosario4014@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.185464, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632301096.

VISTO: El expediente registral No. 1632216204, inscrito el día veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 04:26:18 p. m., contenido de solicitud de inscripción de Hipoteca en Virtud de Pagare Notarial, en virtud de la compulsas del acto auténtico No. 1, de fecha veintidós (22) del mes enero del año dos mil diez (2010), instrumentado por el Lic. Ramon Antonio Lizardo, notario público de Moca, matrícula No. 5326, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 3,335.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 192, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernandez, provincia de Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100000846”*; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de

Títulos de Moca, siendo inscrito el siguiente asiento registral: “*asiento No. 335952452, contentivo de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial en Segundo Rango, a favor de Luis Alberto Rosario Camacho, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 054-0012321-1, casado, por un monto de RD\$6,000,000.00. El derecho tiene su origen en el documento No. 1, de fecha 22 de enero del año 2010, Acto auténtico instrumentado por Lic. Ramon Antonio Lizardo, notario público de los del numero de Moca, con matrícula No. 5326*”.

VISTO: El expediente registral No. 1632301096, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:28:05 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Moca, en contra del citado asiento No. 335952452, contentivo de *Hipoteca en virtud de Pagare Notarial en Segundo Rango*, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 075/2023, de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Félix Ramon Cruz Duran, alguacil de estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito No. 2 de Moca; mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la entidad **PMM ENNEKENS, S.A.**, en su calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 3,335.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 192, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernandez, provincia de Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100000846*”.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio de rechazo No. O.R.185464, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632301096; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción del asiento registral No. **335952452**, contentivo de *Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial* en segundo rango, por un monto de **RD\$6,000,000.00**, en favor del señor **Luis Alberto Rosario Camacho**, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 3,335.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 192, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernandez, provincia de Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100000846*”, propiedad de **PMM ENNEKENS, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó

conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), 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 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, en efecto, la interposición de la acción que se trata, fue notificada a la entidad **PMM ENNEKENS, S.A.**, en su calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del referido acto de alguacil No. 075/2023, sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva 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 en los párrafos anteriores, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Moca, procuraba la inscripción de una Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, con relación al inmueble que nos ocupa, en favor del señor **Luis Alberto Rosario Camacho**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma positiva por el Registro de Títulos de Moca, quedando inscrito el asiento registral No. **335952452**, contentivo de **Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial** en segundo rango, por un monto de **RD\$6,000,000.00**, en favor del señor **Luis Alberto Rosario Camacho**; **c)** Que, la parte recurrente interpuso una acción en reconsideración en contra del citado asiento registral, a los fines de que el mismo se hiciese constar como Privilegio de Honorarios de Abogados; solicitud que fue rechazada mediante oficio O.R.185464, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, fue sometida la rogación de inscripción de crédito privilegiado al tenor del artículo No. 12 de la Ley No. 302 de Honorarios de Abogados, tal como se hizo constar en el petitorio de dicha instancia, la cual expresamente señalaba inscribir como Crédito Privilegiado, a favor del **Lic. Luis Alberto Rosario Camacho**; **ii.** Que, con su

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*).

calificación, el Registro de Títulos de Moca ha incurrido con una incorrecta calificación del expediente No. 1632216204, toda vez que ciertamente reconoce que el crédito solicitado es privilegiado, pero no lo inscribió como tal; **iii.** Que, el deber de dicho Registro de Títulos de Moca era apegarse a la ley que rige la materia y no exclusivamente a lo que tiene que ver con el área registral e inmobiliaria, pues paso por alto la autonomía de la voluntad que tiene el abogado y el cliente de pactar los honorarios para un proceso determinado de conformidad al artículo No. 3, de la Ley No. 302, sobre Honorarios de los Abogados; **iv.** Que, es notorio, que el origen del crédito es por Honorarios de Abogado, crédito que es privilegiado, por disposición expresa de dicha ley y por efecto ejecutorio de la citada compulsa tal como expresa el art. 545 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, situación que paso por alto el Registro de Títulos de Moca; **v.** Que, en virtud de lo antes expuesto, se proceda a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, por ser fundado en buen derecho y en apego a la ley y por tanto sea corregido el asiento registral No. **335952452**, a los fines de que se haga constar como privilegio de honorarios de abogados.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos de Moca, calificó de manera negativa la solicitud de reconsideración, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Que del análisis de los documentos que conforman el expediente, este Registro de Títulos pudo concluir que, si bien es cierto el crédito reconocido es por concepto de honorario de abogados, no menos cierto es que, el instrumento utilizado a los fines de garantizar el pago de dichos honorarios, es el Acto auténtico No. 1, de fecha 22 de enero del año 2010, instrumentado por el Lic. Ramón Antonio Lizardo, en el cual reside la fuerza ejecutoria que establece el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil”*.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, esta Dirección Nacional ha comprobado que la rogación original se limita a requerir lo siguiente: *“UNICO: Inscribir Hipoteca en favor del Lic. Luis Alberto Rosario Camacho (...), para seguridad y garantía de la suma de Seis Millones de Pesos (RD\$6,000.000.00), por concepto de Honorarios de Abogados, contenido en el Pagare Notarial, según acto autentico No. 1, de fecha 22 de enero del 2010...”*, sin embargo, en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte recurrente pretende modificar dicha rogación, solicitando que la referida Hipoteca en virtud de Pagare Notarial, sea inscrita como un Crédito Privilegiado por Honorarios de Abogados.

CONSIDERANDO: Que, nuestro sistema de registro inmobiliario se encuentra estructurado por varios principios registrales, entre los cuales están: **i) Principio de rogación**, el cual establece 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, **ii) Principio de prioridad**, el cual establece 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, por la aplicación combinada y armonizada de los principios registrales antes mencionados, no es posible que la rogación original realizada a una oficina de Registro de Títulos sea modificada a través de los recursos administrativos, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan a

la oficina registral 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*), cumpliendo con lo dispuesto, entre otras cosas, con lo previsto en el artículo 41, párrafos II y IV, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, los párrafos II y IV del artículo 41 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establecen 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.*” (Énfasis 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, en ese tenor, nuestro sistema de registro inmobiliario está llamado a brindar seguridad jurídica preventiva en el tráfico inmobiliario y certeza sobre los asientos registrales, y en tal virtud reiteramos que no es posible modificar o ampliar la rogación realizada ante la oficina de Registro de Títulos, como pretende la hoy parte recurrente, toda vez que se pudiese afectar, alterar y/o violentar otra inscripción o anotación que haya ingresado de manera posterior a la actuación registral que se requiere modificar.

CONSIDERANDO: Que, adicional a todo lo antes expuesto, cabe destacar que, a través de la Sentencia No. TC/0121/21, de fecha 20 del mes de enero del año 2021, el Tribunal Constitucional estableció lo siguiente: “*El rango de prioridad de todos los privilegios inmobiliarios se somete al asiento de inscripción registral, siguiendo las mismas formalidades que requiere la hipoteca. En realidad, en esta materia el legislador ha procurado que por medio de un privilegio no se pueda obtener ventajas desproporcionadas al momento de los acreedores hacer la distribución del precio obtenido merced a la venta del inmueble*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige, que independientemente de que el asiento registral que se pretende modificar, se hubiese inscrito como Privilegio de Honorarios de Abogados, el efecto jurídico seguiría siendo el mismo, toda vez que sin importar la naturaleza de las acreencias, la prioridad de las mismas dependerá de la fecha en que hayan sido inscritas en el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, de lo indicado en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional, ha comprobado que el Registro de Títulos en el ejercicio de la función calificadora, procedió de conformidad a lo establecido a la normativa que rige la materia, toda vez que el asiento registral No. **335952452**, contenido de **Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial** en Segundo Rango, a favor de **Luis Alberto Rosario**

Camacho, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad No. 054-0012321-1, casado, por un monto de RD\$6,000,000.00, fue inscrito apegado a la rogación realizada por la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación realizada por el Registro de Títulos de Moca; 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 de Moca, 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”, 51, 139, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 545, del Código de Procedimiento Civil de República Dominicana.

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 el **Lic. Luis Alberto Rosario Camacho**, en contra del oficio No. O.R.185464, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral No. 1632301096; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, a practicar la cancelación del 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/dacr