



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00059

FECHA
21-04-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0674

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) días del mes de abril 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 veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Jorge Serret Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1407389-3, domiciliado y residente en la calle Leonardo Da Vince, No. 83, apartamento No. 2-B, segundo piso, Urbanización Real, quien tiene como abogado constituido y apoderado al **Dr. Carlos A. Méndez Matos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0537721-2, domiciliado y residente en esta ciudad.

En contra del Oficio No. ORH-00000086247, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023029747.

VISTO: El expediente registral No. 0322022642283, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:32:02 a.m., contentivo de inscripción de Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 189-11 y emisión de Certificación de Estado Jurídico, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto de alguacil No. 979-2022, de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), contentivo de Mandamiento de Pago Tendente a Embargo Inmobiliario, instrumentado por el ministerial Noel de Jesús Suero Tejada, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; b) instancia de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrita por **Carlos A. Méndez Matos**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000083327, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322023029747, inscrito en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:51:22 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000083327, 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. 272/2023, de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Rafael Alb. Pujols Diaz, alguacil de estrados del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central del Distrito Nacional; mediante el cual se les notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Carlos Alberto Martínez Polanco, Henry Alberto Martínez Polanco, Ámbar Lisellot Martínez Gonzalez y Alejandro Alberto Martínez Gonzalez**, en sus calidades de continuadores jurídicos del titular registral del inmueble que nos ocupa, el señor **Alberto Martínez Reyes**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400410677298, con una extensión superficial de 394.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100274084”*.

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-00000086247, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023029747; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 189-11 y emisión de Certificación de Estado Jurídico, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto de alguacil No. 979-2022, de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), contentivo de Mandamiento de Pago Tendente a Embargo Inmobiliario, instrumentado por el ministerial Noel de Jesús Suero Tejada, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; b) instancia de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrita por **Carlos A. Méndez Matos**, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400410677298, con una extensión superficial de 394.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100274084”*

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) 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*).

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*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Carlos Alberto Martínez Polanco, Henry Alberto Martínez Polanco, Ámbar Lisellot Martínez Gonzalez y Alejandro Alberto Martínez Gonzalez**, en sus calidades de continuadores jurídicos del titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 272/2023, sin embargo, los mismos 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 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 original presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 189-11 y emisión de Certificación de Estado Jurídico; **b)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. ORH-00000083327, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en que el inmueble que nos ocupa, posee un bloqueo registral, toda vez que consta inscrito un embargo inmobiliario en favor de **Inmobiliaria Delbert, S.R.L.**; **c)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio No. ORH-00000086247, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero 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 contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la Registradora de Títulos procedió a rechazar el expediente sin cerciorarse que la **Inmobiliaria Delbert, S.R.L.**, cedió sus derechos al accionante el señor **Jorge Serret Peña**, mediante el acto de fecha 23 de marzo del año 2022, inscrito en fecha 10 de junio del año 2022; **ii)** que, para robustecer nuestro pedimento depositamos la Sentencia No. 038-2022-SSEN-00306, de fecha 29 de marzo del año 2022, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la cual se produjo el Desistimiento del embargo y el archivo definitivo del expediente; **iii)** que, la solicitud de reconsideración fue declarada inadmisibles por el Registro de Títulos basado en el argumento de que no fueron notificados los instanciados, lo cual es una violación a la Constitución de la República, toda vez que dicha situación podría haberse subsanado mediante un oficio imponiéndole al suscrito citar a la parte embargada; **iv)** Que por lo antes expuesto, sea levantado el embargo inmobiliario trabado por la **Inmobiliaria Delbert, S.R.L.**, por haberse dispuesto el Desistimiento y Archivo Definitivo del mismo, mediante la Sentencia No. 038-2022-SSEN-00306, de fecha 29 de marzo del año 2022, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y disponer del embargo inmobiliario sobre el inmueble antes descrito, solicitado mediante la instancia de fecha 20 de diciembre del año 2022.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la solicitud original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente toda vez que sobre el inmueble identificado como Parcela No. 400410677298, matrícula No. 0100274084, ubicado en el Distrito Nacional, existe un bloqueo registral, como consecuencia del*

embargo inmobiliario a favor de Inmobiliaria Delbert, S.R.L., por un monto de RD\$4,751,344.00, inscrito en fecha 06 de julio del año 2016, a las 02:55:00 p.m.”.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, y conforme al estado jurídico del inmueble objeto de esta acción recursiva, es relevante señalar que en el Registro Complementario del inmueble se encuentran vigentes los siguientes asientos: **a)** asiento No. **010716638**, relativo a **Embargo Inmobiliario**, a favor de **Inmobiliaria Delbert, S.R.L.**, por un monto de RD\$4,751,344.00, en virtud del acto autentico No. 42, de fecha 04 de julio del año 2016, instrumentado por el Lic. Antonio Carvajal Montero, notario público del Distrito Nacional, con matrícula No. 4480, inscrito en fecha seis (6) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), a las 02:55:00 p.m.; **b)** asiento No. **010716639**, relativo a **Denuncia de Embargo**, a favor de **Inmobiliaria Delbert, S.R.L.**, en virtud del acto de alguacil No. 138/2016, de fecha 06 de julio del año 2016, instrumentado por Joaquín Daniel Espinal Geraldino, alguacil ordinario de la Sala No. 1, de la Corte de Apelación Laboral del Distrito Nacional, inscrito en fecha seis (6) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), a las 02:55:00 p.m.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, esta Dirección Nacional se ha percatado de que, si bien la acreencia que sustenta los asientos registrales antes descritos, fue subrogada en favor del señor **Jorge Serret Peña**, en fecha diez (10) de junio del año dos mil veintidós (2022), lo cierto es que, se ha podido comprobar que en el caso que nos ocupa, la parte interesada no ha realizado una formal solicitud de cancelación de embargo inmobiliario; en tal sentido, mientras el referido asiento se encuentre vigente, el inmueble estará sujeto a un bloqueo registral que impide la inscripción de nuevas cargas y gravámenes.

CONSIDERANDO: Que, la rogación original se limita a requerir la inscripción de un Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 189-11 y la emisión de Certificación de Estado Jurídico, sin embargo, en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte recurrente pretende modificar dicha rogación, para adicionar otra actuación, cuando indica: *“levantar el embargo inmobiliario trabado por la compañía **Inmobiliaria Delbert, S.R.L.**, por haberse dispuesto el desistimiento y archivo definitivo del mismo, mediante la Sentencia número 038-2022-SSEN-00306 (expediente número 038-2016-ECON-00842), de fecha 29 de marzo del año 2022, dictada por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional ...”.*

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, el artículo 3, numeral 4, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el ***Principio de Asesoramiento***, y en relación al mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del principio antes descrito, y de la normativa vigente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, le exhorta a la parte interesada, someter una nueva solicitud de inscripción de ***Cancelación de Embargo Inmobiliario***, por ante el citado órgano registral competente, cumpliendo con los requisitos estipulados en la normativa vigente que rige la materia, a los fines de que pueda ser levantado el bloqueo registral generado sobre el inmueble que nos ocupa, y ser solicitada nuevamente la inscripción del embargo inmobiliario.

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 del Distrito Nacional; 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 ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en Sus Relaciones con la Administración Pública y Procedimiento Administrativo, y los artículos 57, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 35, 155, 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 el señor **Jorge Serret Peña**, en contra del oficio No. ORH-00000086247, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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