



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00061

FECHA
24-04-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0694

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Reyes Geraldo Lorenzo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 002-0090838-2, domiciliada en la calle Bacilio Urbáez No. 7, San Cristóbal, debidamente representada por la **Lcda. Mercedes Galván Alcantara**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1286571-2, con el teléfono No. 809-350-9401, correo electrónico azulmercedes17@hotmail.com, domiciliada y residente en Santo Domingo, con estudio profesional abierto en la calle Juan Sánchez Ramírez, No. 56, primer nivel, Local 8, del sector Zona Universitaria, Distrito Nacional.

En contra del oficio de rechazo No. O.R.184301, de fecha veintitrés (23) del mes febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982301077.

VISTO: El expediente registral No. 2982216280, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:25:15 p.m., contenido de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha uno (1) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), suscrito entre **Jorge Luis Garrido Peña**, en calidad de vendedor; **Reyes Geraldo Lorenzo**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Luis Eduardo Mateo Martínez, notario público de San Cristóbal, matrícula No. 7271; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio de rechazo No. O.R.178842, de fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 2982301077, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:49:46 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del citado Oficio No. O.R.178842, 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. 140/2023, de fecha cuatro (4) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Ricardo Cabrera**, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Cristóbal; mediante el cual la señora **Reyes Geraldo Lorenzo**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Jorge Luis Garrido Peña**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: El acto de alguacil No. 90/2023, de fecha cuatro (4) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Ramon Antonio Salcedo Cuello**, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo; mediante el cual la señora **Reyes Geraldo Lorenzo**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **José Antonio Sánchez Puello**, en calidad de acreedor.

VISTO: La instancia depositada en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el **Lcdo. Pedro Livio Segura Almonte**, quien actúa en representación de los señores **Jorge Luis Garrido Sosa, Ricky Ricardo Garrido Sosa, Yeimy Carolina Garrido Sosa, Marcel Georgina Garrido Ramírez, Nathalia Estefanía Garrido Álvarez, Jorge Miguel Garrido Álvarez, Georgina Garrido Noboa, Genesis Camila Garrido Noboa, Sophia Estephania Garrido Noboa, Asheley Jordalisa Garrido Brea, Joan Sebastián Garrido Brea, Miguel Ángel Garrido Brea y Joshua Sebastián Garrido Soto**, en sus calidades de continuadores jurídicos del titular registral, contentiva de escrito de objeción al recurso jerárquico interpuesto por la señora **Reyes Geraldo Lorenzo**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 58-REF-363, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 12,817.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000217890”*.

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 No. O.R.184301, de fecha veintitrés (23) del mes febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982301077, contentivo de solicitud de reconsideración, de la actuación registral original de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha uno (1) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), suscrito entre **Jorge Luis Garrido Peña**, en calidad de vendedor; **Reyes Geraldo Lorenzo**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Luis Eduardo Mateo Martinez, notario público de San Cristóbal, matrícula No. 7271; en relación al inmueble identificado como:

“Parcela No. 58-REF-363, del Distrito Catastral No. 04, con una extensión superficial de 12,817.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 3000217890”, propiedad del señor **Jorge Luis Garrido Peña**.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, es importante hacer constar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta y uno (31) 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, así las cosas, las interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **José Antonio Sánchez Puello**, en su calidad de acreedor, con relación inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 90/2023, sin embargo, el mismo no ha 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, en ese mismo tenor, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Jorge Luis Garrido Peña**, en su calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 140/2023, presentando sus continuadores jurídicos en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023) su escrito de defensa u objeción, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anterior, es preciso resaltar que la parte recurrida mediante su escrito de objeción, plantea en síntesis, lo siguiente: a) que, se encuentran llevando a cabo ante el Tribunal de Jurisdicción Original de San Cristóbal, un proceso de Litis sobre Derechos Registrados en Declaratoria de Simulación, Nulidad de Acto de Venta y Contrato de Hipoteca, en contra de las señoras **Reyes Geraldo Lorenzo** y **Rosa María Hernández Hiraldo**; b) que, de igual forma, ante la existencia de un bloqueo registral como consecuencia de un procedimiento de embargo inmobiliario, se debe proceder con el rechazo del presente recurso jerárquico, a los fines de hacer una sana administración de justicia.

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, 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, en fecha 28 de diciembre del año 2022, fueron depositados todos y cada uno de los documentos necesarios para la transferencia solicitada; **ii.** que, si bien, en fecha 05 de noviembre del año 2019, fue inscrito el asiento de embargo inmobiliario, no se observa acción alguna posterior a dicha inscripción que demuestre la continuación del proceso; **iii.** que, el acto de venta fue celebrado en fecha 01 de septiembre del año 2016, es decir, que fue con anterioridad a la inscripción del embargo, por lo que una ley no puede estar por encima de otra y el Código Civil es bastante claro y específico cuando establece que la venta es perfecta desde que se acuerda dicho contrato, y se perfecciona cuando se paga el precio y se entrega la cosa; **iv.** que, ni la Ley 108-05, ni el Reglamento General de Registro de Títulos, definen el bloqueo registral como impedimento de transferencia inmobiliaria cuando la misma cumple con todos los requisitos legales; **v.** que, la inscripción del embargo se ha convertido en ilegal, en virtud de que desde hace casi cinco años no se han realizado ningún otro tipo de acción, lo cual confiere la perención de instancia; **vi.** que, en tal sentido, y en vista de que constan depositadas todas las documentaciones requeridas, que sea acogida la transferencia solicitada, con relación al inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, consideró que la actuación registral sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que: “... *existe inscrito sobre este inmueble objeto de la presente rogación, un embargo inmobiliario lo cual genera un BLOQUEO REGISTRAL, por tanto, se cancela la fecha y hora otorgada en la inscripción*”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tiene a bien resaltar que, mediante la acción que se trata las partes pretenden la Transferencia por Venta, con relación a un inmueble afectado por un Bloqueo Registral, en virtud de la inscripción del siguiente asiento registral: “*No. 332905595. **Embargo Inmobiliario**, a favor de **José Antonio Sánchez Puello**, por un monto de RD\$2,000,000.00. El derecho tiene su origen en el documento No. 538-2019, de fecha 08 de octubre del año 2019, Acto de alguacil emitido por Yancarlo Ramírez Perez, alguacil ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia; inscrito en fecha cinco (5) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), a la 01:54:11 p.m.*”

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme las disposiciones contenidas en el artículo 7, numeral 1, de la Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, se estipula que: “*A partir de la inscripción por el Registrador de Títulos correspondiente de todo acto de embargo inmobiliario o su equivalente de conformidad con las leyes vigentes, **el Registrador de Títulos afectará el inmueble de bloqueo registral y todo acto con el cual***

se pretendiere afectar el inmueble tendrá que ser conocido y juzgado por el tribunal apoderado para el conocimiento del embargo.” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, resulta imperativo destacar que, el artículo 686, del Código de Procedimiento Civil de República Dominicana, dispone que: “*Desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, y sin que haya necesidad de hacerla declarar*”.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo indicado en los párrafos anteriores, se colige que, a partir de la inscripción de un asiento registral contentivo de Embargo Inmobiliario, se generará un bloqueo registral sobre el inmueble, y en consecuencia no podrá inscribirse con posterioridad, ningún acto de disposición, carga y/o gravamen, que pretenda afectar el estado jurídico del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, el Sistema Registral Dominicano, se encuentra amparado sobre la base de varios principios, dentro de los cuales está, el Principio de Prioridad, establecido en el artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), el cual hace referencia, en síntesis 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, así las cosas, si bien el acto bajo firma privada que sustenta la transferencia solicitada, fue suscrito en fecha uno (1) del mes de septiembre del año dos mil dieciséis (2016), lo cierto es que, el mismo fue inscrito en el Registro de Títulos en fecha **veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:25:15 p.m.**, siendo ésta posterior a la inscripción del asiento registral contentivo de Embargo Inmobiliario, en favor de **José Antonio Sánchez Puello**, de fecha **cinco (5) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), a la 01:54:11 p.m.**

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, el inmueble sobre el cual se pretende la inscripción de una Transferencia por Venta, se encuentra afectado por la inscripción de un asiento contentivo de Embargo Inmobiliario, el cual genera un bloqueo registral que impide la inscripción de actos de disposición, cargas y/o gravámenes, en relación al mismo; por lo que, en consecuencia, se procede a confirmar la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, 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*); 7.1 de la Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos

Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales; 686, 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 la señora **Reyes Geraldo Lorenzo**, en contra del oficio No. O.R.184301, de fecha veintitrés (23) del mes febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; relativo al expediente registral No. 2982301077; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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/dacr