



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00070

FECHA

08-05-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-0694

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de mayo 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 trece (13) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Alexia Altagracia Rivera Guzmán**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0051078-3, domiciliada en ciudad de Santo Domingo, debidamente representada por el Lic. Juan Carlos Tejada Roque, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 054-0128664-5, quien tiene como abogado constituido y apoderado al **Lic. José Geovanny Alvarado Salcedo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 054-0003554-8, teléfonos No. 809-498-0042 y 809-822-0403, con estudio profesional abierto en la calle Sagrado Corazón de Jesús, No. 42, esquina Tuntú Cáceres, segunda planta, de la ciudad de Moca, provincia Espaillat, República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. O.R.188282, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral No. 1312302293.

VISTO: El expediente registral No. 1312302293, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:35:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186 y emisión de Certificación de Estado Jurídico de inmueble, según Acto No.64/2023 fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el señor **Félix Ramón Cruz Durán**, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito, contentivo de mandamiento de pago tendente en embargo inmobiliario en virtud de la Ley 6186 e instancia de fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. José

Geovanny Alvarado Salcedo; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 09/2023, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Félix Ramón Cruz Durán**, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito; mediante el cual la señora **Alexia Altigracia Rivera Guzmán**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Juan Reynoso Moya y María del Carmen Paulino Álvarez de Reynoso**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **56,327.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **29-REF**, del Distrito Catastral No. **04**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificada con la matrícula No. **1900001340**”*.

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.188282, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral No. 1312302293, contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186 y emisión de Certificación de Estado Jurídico de inmueble, según Acto No.64/2023 fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el señor **Félix Ramón Cruz Durán**, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito, contentivo de mandamiento de pago tendente en embargo inmobiliario en virtud de la Ley 6186 e instancia de fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. José Geovanny Alvarado Salcedo; en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **56,327.00 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela No. **29-REF**, del Distrito Catastral No. **04**, ubicada en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte; identificada con la matrícula No. **1900001340**”*, propiedad de los señores **Juan Reynoso Moya y María del Carmen Paulino Álvarez de Reynoso**.

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, es importante hacer constar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de abril 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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Juan Reynoso Moya y María del Carmen Paulino Álvarez de Reynoso**, en su calidad de titulares registrales, con relación inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 09/2023, sin embargo, los mismos 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, 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, el origen del crédito es el Pagaré Notarial, en el cual las partes establecieron el tipo de embargo que regiría la cobranza de la acreencia, ante el incumplimiento de pago; **ii)** que, las partes acordaron que la fuerza ejecutoria se regiría por la Ley 6186 del 12 de febrero del año 1973; **iii)** que, conforme al artículo 1134 del Código Civil dominicano “*las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley entre las partes*”; **iv)** que, el Registrador de Títulos ha incurrido en un exceso de poder al desbordar la dimensión en la que puede aplicar la función calificadora, toda vez que lo que debe velar es que la parte interesada cumpla con los requisitos que exige la Resolución No. DNRT-DT-2021-001; **v)** que, corresponde al juez del embargo inmobiliario al conocer del procedimiento de la ejecución forzosa, velar por el cumplimiento de todo mandato legal, sin importar el tipo de embargo inmobiliario; **vi)** que, en tal sentido, y en vista de que constan depositadas todas las documentaciones requeridas, que sea acogida la inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186, con relación al inmueble que nos ocupa y la emisión de la Certificación del Estado Jurídico donde se verifique dicho asiento.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, consideró que la actuación registral sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que: “... *el Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 6186,*

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*).

de Fomento Agrícola, está regulado para entidades de intermediación financiera y/o asociaciones de crédito...; no siendo este propio para otros acreedores”.

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, conforme nuestros originales sobre el inmueble de referencia, se encuentra inscrito el asiento registral contentivo de: *“No. 335858691. Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en primer rango, a favor de Alexia Altagracia Rivera Guzmán, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.001-0051078-3, soltera, por un monto de RD\$200,000.00. El derecho tiene su origen en el documento No. 34, de fecha 04 de diciembre del año 2015, Acto auténtico instrumentado por Lic. Ramón Ant. Lizardo, notario público de los del número de Moca, con matrícula No.5326; inscrito en fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:34:00 p.m.”*

CONSIDERANDO: Que, se verifica en Acto Auténtico No. 34, de fecha 04 de diciembre del año 2015, contentivo de Pagaré Notarial, depositado bajo el expediente registral No. 1312300055, que los señores **Juan Reynoso Moya y María del Carmen Paulino Álvarez** se constituyeron deudores de la **Lic. Alexia Altagracia Rivera Guzmán**, *“por concepto de préstamo... y que cualquier procedimiento de Embargo Inmobiliario se regirá por la Ley 6186”.*

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que el procedimiento de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley No. 6186, sobre Fomento Agrícola, fue concebido exclusivamente para los créditos hipotecarios otorgados por el Banco Agrícola de la República Dominicana, sin embargo, este procedimiento fue extendido, mediante leyes especiales, a otras instituciones u otros acreedores para la recuperación de sus respectivos créditos. En concreto, a favor de las asociaciones de ahorros y préstamos para la vivienda (Ley No. 5897); a los créditos contenidos en sentencias en favor de los trabajadores (Ley No. 1692 que promulga el Código de Trabajo); a los bancos hipotecarios de la construcción (Ley No. 171); a todas las entidades del sistema de intermediación financiera (Ley No. 183-02 que promulga el Código Monetario y Financiero); y, a los abogados y notarios públicos en el cobro de sus honorarios profesionales (Ley No. 302 y Ley No. 140-15).

CONSIDERANDO: Que, el Tribunal Constitucional en reiteradas decisiones, respecto a los acreedores que se encuentran beneficiados con el procedimiento de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley No. 6186, ha determinado que: *“si bien tanto una entidad de intermediación financiera como una persona física dedicada a la actividad de prestamista, desarrollan una actividad económica en común como lo es el préstamo con garantía inmobiliaria, ambas lo desarrollan sometidas a condiciones, regulaciones y normativas completamente distintas. En este sentido, es imprescindible señalar que este embargo inmobiliario abreviado beneficia a toda entidad de intermediación financiera debidamente constituida, las cuales se encuentran sometidas a numerosos controles y fiscalizaciones, lo cual no puede asimilar ni equiparar a la práctica económica de un particular dedicado al préstamo, el cual se encuentra en una situación totalmente disímil de regulación a la anteriormente descrita”*².

² Tribunal Constitucional de la República Dominicana. Sentencias No. TC/033/12, TC/0094/12, TC/049/13 y TC/124/18.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, ni la Ley No. 6186 sobre Fomento Agrícola, ni las leyes especiales han concebido este procedimiento de embargo inmobiliario abreviado a favor de personas físicas en el cobro compulsivo de acreencias por concepto de préstamos.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, y respecto al argumento sostenido por la parte accionante de que el Registrador de Títulos usurpó funciones que le corresponden al juez del embargo, nos conviene resaltar que, en virtud del principio de legalidad consagrado en la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, la función calificadora es la facultad que tiene el Registrador de Títulos para examinar la regularidad de todo instrumento que pretende la afectación de un derecho real inscrito sobre inmuebles registrados y determinar si se han cumplido los requisitos legales exigidos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la función calificadora implica la verificación de la calidad y capacidad de las partes, de la documentación que sustenta la solicitud, el inmueble involucrado, los antecedentes registrales y todo cuanto sea necesario para proceder a la inscripción del asiento registral, por lo que, ante la inscripción del Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186, la calificación registral no solo comprende que se encuentren depositados todos los documentos conforme a la Resolución No. DNRT-DT-2021-001, guía de requisitos del Registro Inmobiliario, sino que la solicitud esté acorde y cumpla con todos los requerimientos dispuestos en la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legalidad**, indicando que: “*consiste en la depuración previa del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 48 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone que, entre las facultades que comprende la función calificadora se encuentra: “*b) Verificar la procedencia o improcedencia, validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato presentado.*”

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, conforme a la normativa que rige la materia no procede la inscripción del Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186 por concepto de incumplimiento de préstamo a favor de una persona física; por lo que, en consecuencia, se confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; 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 Francisco de Macorís, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 48, 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 **Alexia Altagracia Rivera Guzmán**, en contra del oficio No. O.R.188282, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral No. 1312302293; 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 Francisco de Macorís, 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/rmmp