

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00120**

FECHA  
**01-08-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-1418**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (01) día del mes de agosto 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 diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, R.N.C. No. 4-01-00013-1, debidamente representada por la señora Clara Altagracia Josefina Peguero Sención, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0143271-4, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Jeanny Aristy Santana, Luis Manuel Calderón Hernández, José Enrique Pimentel Javier, Alexis Santil Zabala, Emely Mercedes Ramírez Montás, Angelo Thelisma, Amildy Sameyris Liriano de la Cruz, Eugenio de la Rosa Santana e Ivanna Rivas Severino**, todos de nacionalidad dominicana, portadores de la cédula de identidad y electoral No. 001-1474666-2, 001-1276253-9, 002-0158701-1, 001-1490361-0, 223-0090527-4, 001-1774253-6, 060-0022591-9, 001-1625772-6 y 402-2208422-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la Oficina de Abogados ULISES CABRERA, ubicada en la Av. John F. Kennedy, No. 64, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 809-566-7111. Correos electrónicos: [jeanny.aristy@ulisescabrera.com](mailto:jeanny.aristy@ulisescabrera.com), [alexis.santil@ulisescabrera.com](mailto:alexis.santil@ulisescabrera.com), [luis.calderon@ulisescabrera.com](mailto:luis.calderon@ulisescabrera.com), [jose.pimentel@ulisescabrera.com](mailto:jose.pimentel@ulisescabrera.com), [emely.ramirez@ulisescabrera.com](mailto:emely.ramirez@ulisescabrera.com), [amildy.liriano@ulisescabrera.com](mailto:amildy.liriano@ulisescabrera.com), [ivanna.rivas@ulisescabrera.com](mailto:ivanna.rivas@ulisescabrera.com), [angelo.thelisma@ulisescabrera.com](mailto:angelo.thelisma@ulisescabrera.com) y [eugenio.delarosa@ulisescabrera.com](mailto:eugenio.delarosa@ulisescabrera.com).

En contra del Oficio de rechazo Núm. ORH-00000092757, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023397217.

VISTO: El expediente registral No. 9082023397217, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:15:33 p.m., contentivo de solicitud de emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial*

de **78.00 metros cuadrados**, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **16**, Porción C, del Distrito Catastral No. **18**, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100021996**”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 700/2023, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial **Robert Ramón Gómez Hidalgo**, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual la entidad **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **César Antonia Caba Marte**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **78.00 metros cuadrados**, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **16**, Porción C, del Distrito Catastral No. **18**, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100021996**”.*

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 Núm. ORH-00000092757, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023397217; concerniente a la solicitud de emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, sobre los derechos de la señora **César Antonia Caba Marte** sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de **78.00 metros cuadrados**, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. **16**, Porción C, del Distrito Catastral No. **18**, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100021996**”.*

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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de julio 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 trata<sup>1</sup>.

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*).

---

<sup>1</sup> 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, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el No. 700/2023, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Robert Ramón Gómez Hidalgo, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por domicilio desconocido a la señora **César Antonia Caba Marte**, en calidad de titular registral.

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 ha observado 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, sobre el inmueble de referencia, fue solicitada una Certificación de Estado Jurídico de los derechos de la señora César Antonia Caba Marte; **ii)** que, la titular registral adquirió el inmueble mediante acto de venta y préstamo con garantía hipotecaria de fecha 27 de abril del 2001, debidamente publicitado en el Libro No. 1727, Folio No. 36, Hoja No. 073; **iii)** que, posteriormente, por falta de pago, el acreedor inició un proceso de embargo inmobiliario; **iv)** que, mediante Sentencia Civil No. 657/2005 se declaró adjudicatario a la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, cancelándose los derechos del señor Rafael Damián Núñez Agramonte; **v)** que, posteriormente el Registro de Títulos, mediante una corrección de error material, restituyó los derechos del señor Rafael Damián Núñez Agramonte por haberse transferido por error y emitió Constancia Anotada a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos; **vi)** que, la Sentencia de Adjudicación nunca fue inscrita sobre los derechos de la señora César Antonia Caba Marte; **vii)** que, por lo tanto, se solicita la emisión de la Certificación de los derechos de la señora César Antonia Caba Marte sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, se hace necesario mencionar que la rogación original versa sobre una solicitud de emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 78.00 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 16, Porción C, del Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional”*, registrado a nombre de la señora César Antonia Caba Marte.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, *“...la señora César Antonia Caba Marte no posee derechos registrados, en virtud de que fueron cancelados en su totalidad por adjudicación, según la Sentencia No. 657/05, de fecha 07/04/2005, emitida por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo Norte, inscrita en fecha 21/05/2008, matrícula No. 0100021996”*.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 1727, Folio No. 36, Hoja No. 073, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA) la señora **César Antonia Caba Marte**, adquiere su derecho de propiedad de manos del señor **Santos López**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 27 de abril del año 2001, inscrito

el 14 de mayo del año 2001, bajo el No.1147, Folio 287, del Libro de Inscripciones de actos traslativos de propiedad Inmobiliaria, No. 196.

- b) Que, el citado acto bajo firma privada de fecha 27 de abril del año 2001, consintió la inscripción de una hipoteca convencional por el monto de RD\$ 200,000.00, a favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**; cuyo acto puede verificarse en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), Caja No. 18443, Folder No. 10.
- c) Que, subsiguientemente, la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos** inició un Embargo Inmobiliario en perjuicio de la señora **César Antonia Caba Marte**, sobre el inmueble de referencia, declarándose posteriormente, a raíz de dicho proceso, adjudicataria mediante Sentencia No. 657/05, de fecha 07 de abril del año 2005, emitida por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo Norte, cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), Caja No. 47780, Folder No. 20.
- d) Que, por error, el Registro de Títulos de Santo Domingo al momento de inscribir la referida Sentencia No. 657/05, canceló los derechos del señor **Rafael Damián Núñez Agramonte**, quien poseía una porción de terreno distinta, pero con la misma extensión superficial, conforme se verifica en nuestros originales, Libro No. 2722, Folio No. 118, Hoja No. 048.
- e) Que, a solicitud de la parte interesada, fue rectificado el error, restituyendo los derechos del señor **Rafael Damián Núñez Agramonte** y cancelando los derechos sobre los cuales verdaderamente recaía la Adjudicación, que eran pertenecientes a la señora **César Antonia Caba Marte**.
- f) Que, así las cosas y, conforme a nuestros originales, la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos** es propietaria del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 78.00 metros cuadrados, ubicada dentro del ámbito de la Parcela No. 16, Porción C, del Distrito Catastral No. 18, del Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100021996”*, adquirido de la señora **César Antonia Caba Marte**, mediante Sentencia No. 657/05, de fecha 07 de abril del año 2005, emitida por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo Norte.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige, que, si bien es cierto al momento de inscribir la transferencia por adjudicación permanecieron vigentes los derechos de la señora **César Antonia Caba Marte**, esto se debió a un error que posteriormente el Registro de Títulos de la provincia de Santo Domingo rectificó, inscribiéndolos a favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos** conforme se verifica publicitado en el Libro No. 2742, Folio No. 195, Hoja No. 247, como corresponde, por lo que, en consecuencia, tal como hizo constar el citado registro de títulos bajo el oficio de rechazo No. ORH-00000092757, la señora **César Antonia Caba Marte** no posee derechos registrados vigentes, dentro del inmueble en cuestión, por haberse cancelado en su totalidad.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la

calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo 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 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 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 **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000092757, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023397217, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/rmmp