



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00198

FECHA
06-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1995

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de diciembre 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Luis Obdulio Beltre Pujols**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0150306-8, domiciliado y residente en avenida Privada, No. 102, Los Cacicazgos, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Blas Abreu Abud**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 053-0003557-2, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, con su domicilio profesional en la oficina jurídica Blas Abreu, Abogados & Notaria, sito en la avenida Rómulo Betancourt No. 1149, Plaza Daviana, Suite No. 401, Mirador Norte, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono No. 809-482-5783, email: blasabreuabud@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000098719, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023518561.

VISTO: El expediente registral No. 0322023518561, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:53:48 p.m., contentivo de solicitud de emisión de certificación de registro de acreedor por pérdida, cancelación de hipoteca y cancelación de embargo inmobiliario, en virtud de las siguientes documentaciones: a) compulsas del acto autentico No. 50/2023, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Dr. Blas Abreu Abad, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5435; b) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional,

matrícula No. 3676; c) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; d) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; e) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; f) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; g) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676, en relación a los inmuebles identificados como: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 882.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A-15, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000061127”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 394.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A-15, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000061135”*; 3) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 220.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000033809”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 1498/2023, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, Segunda Sala del Distrito Nacional; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Johnny Rafael de la Rosa Hiciano**, en calidad de beneficiario de las cargas que se pretenden cancelar.

VISTO: La instancia depositada en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por los **Drs. Mártires Salvador Perez y José Alejandro Rosa Ángeles**, quienes actúan en representación del señor **Johnny de la Rosa Hiciano**, contentiva de reparos u objeciones al recurso jerárquico interpuesto por el señor **Luis Obdulio Beltre Pujols**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 882.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A-15, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000061127”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 394.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A-15, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000061135”*; 3) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 220.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000033809”*.

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. ORH-00000098719, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023518561; contentivo de solicitud de emisión de certificación de registro de acreedor por pérdida, cancelación de hipoteca y cancelación de embargo inmobiliario, en virtud de las siguientes documentaciones: a) compulsas del acto autentico No. 50/2023, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Dr. Blas Abreu Abad, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5435; b) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; c) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; d) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; e) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; f) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676; g) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por el Dr. Juan Polanco, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3676, en relación a los inmuebles identificados como: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 882.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A-15, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000061127”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 394.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A-15, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000061135”*; 3) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 220.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 56-B-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 3000033809”*, propiedad del señor **Luis Obdulio Beltre Pujols**.

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 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 diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico

el día nueve (09) del mes de noviembre 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Luis Obdulio Beltre Pujols**, en calidad de titular registral de los inmuebles que nos ocupan y recurrente en el presente recurso jerárquico; ii) **Johnny de la Rosa Hiciano**, en calidad de beneficiario de las cargas que se pretenden cancelar.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Johnny de la Rosa Hiciano**, en calidad de beneficiario de las cargas que se pretenden cancelar, a través del citado acto de alguacil No. 1498/2023, depositando en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la instancia de reparos u objeciones al recurso jerárquico que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito con anterioridad, 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 del Distrito Nacional, procura la emisión de certificación de registro de acreedor por pérdida, cancelación de hipoteca y cancelación de embargo inmobiliario, con relación a los inmuebles antes descritos; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000098719, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023518561; y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional realizó una interpretación errónea de los hechos, toda vez que en su oficio de rechazo le atribuye al señor **Johnny Rafael de la Rosa Hiciano**, haber realizado la declaración jurada por pérdida de las certificaciones de acreedor, cuando la misma fue realizada por el señor **Luis O. Beltre Pujols**; **ii)** que, cabe destacar que el señor **Johnny Rafael de la Rosa Hiciano**, en su comparecencia, no niega la existencia de las cancelaciones

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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 hipotecas, ni pone en tela de juicio su firma; **iii**) que, todos los documentos aportados se generan a nombre del señor **Luis O. Belte Pujols**, sobre la base legal que faculta al dueño del inmueble, beneficiado con una cancelación de hipoteca, a solicitar por pérdida el duplicado del acreedor; y; **iv**) que, por todo lo antes expuesto, ordenar la expedición de certificación de registro de acreedores, cancelación de hipotecas y embargos.

CONSIDERANDO: Que, el señor **Johnny de la Rosa Hiciano**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: **i**) que, en fecha 04 de diciembre del año 2015, el Registro de Títulos del Distrito Nacional expidió en favor del señor **Johnny de la Rosa Hiciano** las tres (03) certificaciones de registro de acreedor sobre los inmuebles antes descritos, propiedad de su deudor **Luis Obdulio Beltre**; **ii**) que, a los fines de llevar a cabo el procedimiento de embargo inmobiliario, el señor **Johnny de la Rosa Hiciano**, mediante inventario de fecha 29 de febrero del año 2016, deposito ante la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, los originales de las certificaciones de registros de acreedor; **iii**) que, conforme las documentaciones depositadas, se evidencia que las certificaciones de registros de acreedor no se encuentran extraviadas, sino que las mismas reposan en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, por estar apoderado del proceso de embargo; y, **iv**) que, en ese sentido, rechazar en todas sus partes el recurso jerárquico interpuesto por **Luis Obdulio Beltre Pujols** y que sea remitido al Ministerio Público el expediente, a los fines de investigar y establecer las responsabilidades por falsear de manera consciente en una declaración hecha por **Luis Obdulio Beltre Pujols**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: *“Se rechaza como en efecto queda rechazado el presente expediente, en razón de la falta de calidad del solicitante, en virtud de que el señor JOHNNY RAFAEL DE LA ROSA HICIANO, no ha solicitado los duplicados del acreedor por pérdida ya que no se han extraviado, ni ha entregado los mismos a ninguna persona física o moral, que los mismos se mantienen como base sustantiva de su crédito, en vista de que no se cumplen con los requisitos de fondo y forma para la actuación solicitada (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por la parte recurrente en el presente caso, es importante señalar que el artículo 5, de la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, establece que: *“Cuando una Certificación de Registro de Acreedor se encuentre extraviada y el deudor/titular tiene la cancelación del gravamen expedida por el acreedor, puede solicitar por pérdida la expedición de la certificación, conjuntamente con la cancelación del gravamen, al Registrador de Títulos correspondiente”*.

CONSIDERANDO: Que, del estudio del artículo anterior debemos indicar que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el señor **Luis Obdulio Beltre Pujols**, posee calidad para solicitar la emisión por pérdida de las certificaciones de registro de acreedores, toda vez que el referido titular registral, además de la declaración jurada que sustenta la solicitud de pérdida, aportó en el expediente

los actos que sirven como base para la cancelación de los gravámenes que pesan sobre los inmuebles que nos ocupan.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 92, de la ley 108-05, de Registro Inmobiliario, en su párrafo III, establece que: *“En caso de pérdida o destrucción del duplicado del Certificado de Título, el propietario del derecho presenta una instancia ante el Registro de Títulos acompañándola de una declaración jurada y de una publicación en un periódico de amplia circulación nacional, donde conste la pérdida o destrucción del mismo, solicitando la expedición de un nuevo duplicado del Certificado de Título”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en vista de lo antes expuesto y conforme los argumentos planteados por el señor **Johnny de la Rosa Hiciano**, en su instancia de reparos al recurso jerárquico, hemos comprobado que no procede la solicitud de emisión por pérdida de certificaciones de registros de acreedores, toda vez que las mismas no se encuentran extraviadas, sino que más bien constan depositadas en la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, según certificación No. 486-2023, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), aportada en el presente expediente.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el señor **Johnny de la Rosa Hiciano**, solicita que el expediente en cuestión sea remitido al Ministerio Público a los fines de investigación, alegando que el señor **Luis Obdulio Beltre Pujols** actuó de manera dolosa al solicitar la emisión por pérdida de las certificaciones de registros de acreedores, a sabiendas de que las mismas no se encontraban extraviadas, sin embargo, esta Dirección Nacional, es de criterio de que no existe documentación alguna que evidencie irregularidad manifiesta en la documentación aportada que implique falsedad de la documentación, toda vez que la declaración jurada que sustenta la pérdida, fue realizada de manera personal por el señor **Luis Obdulio Beltre Pujols**, en su calidad de deudor y titular registral, no así en representación del señor **Johnny de la Rosa Hiciano**.

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 negativa otorgada 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 contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 92 párrafo No. 3 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 36, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 5, de la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos; y 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;

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 **Luis Obdulio Beltre Pujols**, en contra del oficio No. ORH-00000098719, de fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023518561; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral.

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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/dacr