



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00023

FECHA
19-02-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0145

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 160 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 diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Raúl Darío Almonte Castillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad No. 001-1182783-8, domiciliado y residente en la calle Leonor Feltz, No. 56, edificio Palmeto III, Apartamento No. 3-A, sector Mirador Sur, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; debidamente representado por su abogado apoderado especial el **Lcdo. José Aníbal Guzman José**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0476802-3, con oficina profesional permanente en la avenida Paseo de los Reyes Católicos No. 5 (1ra planta), Plaza Jazmine, sector Arroyo Hondo, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono No. 809-882-7881, correo electrónico: guzmanjose1@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000101337, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023518551.

VISTO: El expediente registral No. 0322023518551, inscrito en fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:53:23 p.m., contentivo de solicitud de Revocación de Sentencia de Adjudicación, en virtud de la instancia de fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por José Aníbal Guzmán José; en relación al inmueble descrito como: *“Unidad Funcional No. 5-B, identificada como 309379347940: 5-B, del condominio Torre Cofisa, con una extensión superficial de 245.45 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100317347”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El expediente registral No. 0322023207882, inscrito en fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:14:17 a.m., contentivo de Transferencia por Adjudicación, en virtud de la Sentencia No. 034-2019-SCON-00386, de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

VISTO: El acto de alguacil No. 076/2024, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Eduardo Hernández Mejía, alguacil ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal del Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la sociedad comercial **TLI Investments, S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 5-B, identificada como 309379347940: 5-B, del condominio Torre Cofisa, con una extensión superficial de 245.45 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100317347”*.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000101337, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023518551; contentivo de solicitud de Revocación de Sentencia de Adjudicación, en virtud de la instancia de fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por José Aníbal Guzman José; en relación al inmueble descrito como: *“Unidad Funcional No. 5-B, identificada como 309379347940: 5-B, del condominio Torre Cofisa, con una extensión superficial de 245.45 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100317347”*, propiedad de **TLI Investments, S.R.L.**

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, en otro orden de ideas, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el Tribunal Constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)¹. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

¹ Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Raúl Darío Almonte Castillo**, en calidad de solicitante del expediente que nos ocupa y recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) **TLI Investments, S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la entidad comercial **TLI Investments, S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 076/2024, sin embargo, dicha parte 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 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 interpuesta 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 procuraba la ejecución de la solicitud de Revocación de Sentencia de Adjudicación, relativa al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000101337, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registrador de Títulos del Distrito Nacional, al inscribir la sentencia de adjudicación lo hizo en violación a la ley, toda vez que la sentencia inscrita no tenía valor jurídico ya que estaba afectada de la figura de la caducidad conforme el plazo en que debía registrarse la misma a pena de nulidad visto el pliego de condiciones que rigiera la venta del inmueble; **ii)** que, el pliego indicaba que la sentencia debía ser inscrita en un plazo de 15 días a partir de la entrega de esta al adjudicatario, pero resulta que fue inscrita el 02 de mayo del año 2023, casi 4 años después; **iii)** que, asimismo, de manera engañosa por parte del titular registral, le fue presentado para fines de inscripción de la indicada sentencia, una certificación marcada con el No. 00333/2020 de fecha 24 de noviembre del año 2020, emitida por la secretaria interina de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la cual se hace constar que no existía la interposición de demanda en nulidad de la sentencia de adjudicación, sin embargo, consta en proceso el expediente No. 2021-0011074, referido a un recurso de tercería en nulidad de la sentencia de adjudicación; **iv)** que, el señor Raúl Darío Almonte Castillo, posee interés para reclamar en su calidad de propietario del inmueble que nos ocupa, ya que desde el 04 de julio del año 2014, adquirió al señor Jorge Freddy Figuero de los Santos el inmueble; **v)** que, en razón de lo antes expuesto, se proceda a acoger como bueno y valido el presente recurso jerárquico, y por consecuencia, sea revocada la inscripción de la sentencia de adjudicación.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: *“SE RECHAZA el presente expediente mediante el cual se solicita la revocación de Adjudicación, en virtud de que la Sentencia No. 034-2019-SCON-00386, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, de fecha 22/04/2019, inscrita en fecha 02 de mayo del 2023, a las 10:14:17am., ya figura ejecutada, según consta en el libro 4565, folio 0178 (...)”*.

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, en fecha 28 de abril del año 2017, fue inscrito sobre el inmueble que nos ocupa, el asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional**, en primer rango, en favor de **TLI Investments, S.R.L.**, por un monto de US\$198,627.54, asentado bajo el registro complementario Libro No. 1704, folio No. 0226.
- b) Que, posteriormente, en fecha 23 de octubre del 2018, producto de la hipoteca antes descrita, fue inscrito el **Mandamiento de Pago** a favor de **TLI Investments, S.R.L.**, por un monto de US\$7,975,502.70, teniendo su origen en Embargo Inmobiliario Especial en virtud de la Ley 189-11, asiento que consta bajo el registro complementario asentado en el Libro No. 1767, folio No. 0039.
- c) Que, en virtud de las acreencias a su favor, la entidad **TLI Investments, S.R.L.**, inicia ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional el procedimiento de embargo inmobiliario, teniendo como resultado la sentencia No. 034-2019-SCON-00386, mediante la cual se ordenaba la adjudicación de los inmuebles envueltos en el referido proceso, en favor de la entidad comercial **TLI Investments, S.R.L.**, sienta inscrita ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 02 de mayo del año 2023.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la parte recurrente indica dentro de sus argumentos que la Sentencia No. 034-2019-SCON-00386, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentiva de Adjudicación, no tenía valor jurídico al momento de su inscripción ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, toda vez que en uno de los articulados que componen el Pliego de Cargas, Clausulas y Condiciones, se estableció que dentro de los quince días siguientes de la sentencia o de la intimación, el beneficiario debía inscribir la referida decisión judicial ante el Registro de Títulos correspondiente, sin embargo, la misma fue inscrita fuera del referido plazo.

CONSIDERANDO: Que, contrario a los argumentos indicados, esta Dirección Nacional tiene que precisar que, de conformidad con la normativa aplicable para la actuación registral que nos ocupa, no se establece un plazo obligatorio para inscribirse ante el Registro de Títulos correspondiente la sentencia de adjudicación de un bien inmueble, realizada por la ley núm. 189-11; de igual forma, la sentencia No. 034-2019-SCON-00386, la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito

Nacional, no hace mención a que la sentencia no tendría validez si se inscribe fuera del plazo identificado por la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso destacar que el artículo 167, de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, establece que: *“La sentencia de adjudicación, ya sea que contenga o no fallos sobre incidentes, no podrá ser atacada por acción principal en nulidad y sólo podrá ser impugnada mediante el recurso de casación, el cual deberá interponerse dentro de un plazo de quince (15) días, contados a partir de la notificación de la sentencia. La interposición del recurso de casación no tendrá efecto suspensivo. La demanda en suspensión, de ser interpuesta, por su sola introducción, tampoco tendrá efecto suspensivo y deberá ser fallada dentro de los treinta (30) días calendarios después de su notificación a la parte recurrida. Luego de su notificación, la sentencia de adjudicación será ejecutoria, tanto contra el embargado como contra cualquier otra persona que se encontrare ocupando, a cualquier título que fuere, los bienes adjudicados”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo el artículo No. 125 del Reglamento de General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), estipula que: *“Los asientos registrales realizados en virtud de una orden judicial se cancelarán solo por otra orden judicial posterior de Tribunal competente, salvo renuncia expresa del beneficiario o acuerdo o transacción entre las partes; o que se trate de inscripciones preventivas y provisionales que hayan sido realizadas por orden judicial sujeta al cumplimiento de una condición o el vencimiento de un plazo”*.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de las disposiciones antes citadas, se colige que el Registro de Títulos no tiene la facultad de revocar un asiento de derecho de propiedad que se haya originado por una sentencia de Adjudicación emitida por el tribunal competente y de conformidad con los requisitos establecidos para la referida actuación registral. Asimismo, que, en virtud de lo señalado, las partes que se consideren afectadas tienen abiertas las vías legales ante los tribunales para impugnar la decisión judicial, tal y como lo establece la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso, normativa aplicable debido a la naturaleza del procedimiento del embargo inmobiliario que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que mediante el mismo se pretende la revocación de la ejecución de una sentencia de adjudicación, solicitud que debe ser tramitada ante los tribunales competentes, de conformidad a lo establecido en las normativas aplicables; 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 de Registro de Títulos 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 visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 31, 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de

Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 167 de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso; 125 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 **Raúl Darío Almonte Castillo**, en contra del oficio No. ORH-00000101337, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023518551; 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/daer