



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00052

FECHA
08-04-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0522

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Jian Rong Ng Ng**, naturalizado como dominicano, comerciante, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, quien tiene como abogado apoderado especial, al **Lcdo. Win Chi Ng Ng**, naturalizado como dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1400476-5, con estudio profesional abierto en la calle México No. 13, sector Buenos Aires de Herrera, municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo, celular No. 809-780-5667, correo electrónico enrique68ng@hotmail.com.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000103840, de fecha primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322024021431.

VISTO: El expediente registral No. 0322023535472, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:03:51 p.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, teniendo como base el auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional; con relación a los inmuebles descritos como: 1) “*Apartamento No. 1002, Décima Planta, del condominio Edificio Residencial Martinez Burgos III, con una extensión superficial de 186.48 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 16, Manzana No. 2615, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100295385*” 2) “*Solar No. 38, Manzana No. 17, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 90.38 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.*

0100309966”; 3) “*Porción de terreno con una extensión superficial de 45.43 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 41-B-12, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100295384*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000100280, de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322024021431, inscrito en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:30:30 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000100280, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 447/2024, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Jose Rodriguez Chahin, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia de la Cámara Penal del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Fulbio María Jimenez Nuñez**, en calidad de titular registral de los inmuebles antes descritos.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) “*Apartamento No. 1002, Décima Planta, del condominio **Edificio Residencial Martinez Burgos III**, con una extensión superficial de 186.48 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 16, Manzana No. 2615, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100295385*” 2) “*Solar No. 38, Manzana No. 17, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 90.38 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100309966*”; 3) “*Porción de terreno con una extensión superficial de 45.43 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 41-B-12, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100295384*”.

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 de rechazo No. ORH-00000103840, de fecha primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322024021431; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, teniendo como base el auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional; con relación a los inmuebles descritos como: 1) “*Apartamento No. 1002, Décima Planta, del condominio **Edificio Residencial Martinez Burgos III**, con una extensión superficial de 186.48 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 16, Manzana No. 2615, del Distrito Catastral No. 01, ubicado*

*en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100295385” 2) “Solar No. 38, Manzana No. 17, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 90.38 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100309966”; 3) “Porción de terreno con una extensión superficial de 45.43 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 41-B-12, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100295384”, propiedad del señor **Fulbio María Jimenez Nuñez**.*

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa fue interpuesto 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 veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

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.

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 primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de marzo 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*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Jian Rong Ng Ng**, en calidad de solicitante del expediente que nos ocupa y recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) **Fulbio María Jimenez Nuñez**, en calidad de titular registral de los inmuebles que nos ocupan.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Fulbio María Jimenez Nuñez**, en calidad de titular registral de los inmuebles que nos ocupan, a través del citado acto de alguacil No. 447/2024, 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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procuraba la solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva sobre los inmuebles antes descritos; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral mediante el oficio No. ORH-00000100280, de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); **c)** que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio No. ORH-00000100280, la cual fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000103840, de fecha primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte

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

recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Fulbio María Jimenez Nuñez** le adeuda al señor **Jian Rong Ng Ng** la suma de RD\$353,500.00 por concepto de las condenaciones establecidas mediante el Auto No. 0068-2023-ADM-00134, de fecha 18 de abril del año 2023, dictado por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional; **ii)** que, dicha decisión adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, de conformidad a la certificación de no interposición de recursos, y por tanto, en virtud de dicho título ejecutorio se solicita la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sobre los inmuebles que nos ocupan; **iii)** que, el Registro de Títulos al rechazar el expediente no se fundamentó en derecho, toda vez de que se observa que la sentencia No. 0068-2016-SEEN-00235 fue emitida en fecha 23 de febrero del año 2016, condenando al señor **Fulbio María Jimenez Nuñez** a pagar la suma de D\$350,000.00 en favor del señor **Jian Rong Ng Ng**, por concepto de 35 meses de alquileres vencidos y no pagados, contados a partir de junio del 2012 hasta mayo del 2015, más un 1% mensual de intereses de dicha cantidad, todo esto hasta tanto el propietario tomara posesión de su inmueble, sin embargo, el auto que nos ocupa acoge la liquidación de la sentencia condenando al señor **Fulbio María Jimenez Nuñez** a que pague por concepto de 35 meses de alquileres vencidos y no pagados desde noviembre del 2020 hasta octubre del 2022; **iv)** que, en ese sentido, se evidencia que el crédito consignado en el auto No. 0068-2023-ADM-00134 no ha sido saldado por el señor **Fulbio María Jimenez Nuñez**; **vii)** que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, hemos observado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, debido a que: *“...el crédito objeto de la hipoteca judicial que se pretende inscribir, fue previamente inscrito ante el Registro de Títulos, publicitado y levantado por orden judicial”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento No. 1002, Décima Planta, del condominio Edificio Residencial Martínez Burgos III, con una extensión superficial de 186.48 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 16, Manzana No. 2615, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100295385”*, consta publicitado el siguiente asiento registral: *“010705136. Hipoteca Judicial Provisional, a favor de JIAN RONG NG NG, dominicano, casado, portador de la cédula de identidad No. 001-1709641-2, por un monto de RD\$350,000.00. El derecho tiene su origen en Condena Judicial, según consta en el documento de fecha 23 de febrero del año 2016, sentencia No. 068-2016-SEEN-00235, emitida por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional. Inscrito en fecha 09 de marzo del año 2016, a las 04:05:00 p.m.”*
- b) Que, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 38, Manzana No. 17, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 90.38 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100309966”*, consta publicitado el siguiente asiento registral: *“010779838. Hipoteca Judicial Definitiva a favor de JIAN RONG NG NG, portador de la cédula*

de identidad No. 001-1709641-2, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, por un monto de RD\$350,000.00. El derecho tiene su origen en Hipoteca Judicial Definitiva, según consta en el documento de fecha 23 de febrero del año 2016, sentencia No. 0068-2016-SS-00235, emitida por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional. Inscrito en fecha 07 de julio del año 2017, a las 04:25:12 p.m.”

- c) Que, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 45.43 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 41-B-12, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100295384”*, consta publicitado el siguiente asiento registral: *“010779836. Hipoteca Judicial Definitiva a favor de JIAN RONG NG NG, portador de la cédula de identidad No. 001-1709641-2, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, por un monto de RD\$350,000.00. El derecho tiene su origen en Hipoteca Judicial Definitiva, según consta en el documento de fecha 23 de febrero del año 2016, sentencia No. 0068-2016-SS-00235, emitida por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional. Inscrito en fecha 07 de julio del año 2017, a las 04:25:12 p.m.”*

CONSIDERANDO: Que, posteriormente los asientos antes descritos, fueron cancelados en fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), en virtud de la Sentencia No. 036-2019-SS-00281, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, según párrafos anteriores, es preciso resaltar que el rechazo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional se fundamenta en que el auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), que sirve de base para la actuación registral que nos ocupa, acoge la liquidación de las sumas de dineros ordenadas a pagar bajo la sentencia civil No. 0068-2016-SS-00235, y al haber sido inscritos y liquidados dichos créditos, tal y como se evidencia en los asientos registrales antes descritos, no procede que sean inscritas nuevamente hipotecas judiciales definitivas sustentadas en créditos que ya fueron liquidados.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que en el segundo ordinal del dispositivo de la sentencia civil No. 0068-2016-SS-00235, emitida en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016) por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, se establece lo siguiente: *Condena al señor Fulvio María Jimenez Nuñez, a pagar en favor de la parte demandante, el señor Jian Rong Ng Ng, las mensualidades por alquiler que se vencieren en el transcurso del presente proceso hasta tanto el propietario tome posesión de su inmueble, a razón diez mil pesos con 00/10 (RD\$10,000.00) pesos mensuales.*

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, del estudio del Auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, se evidencia que mediante el mismo se acoge la solicitud de liquidación de la sentencia civil No. 0068-2016-SS-00235, a los fines de condenar al señor **Fulvio María Jimenez Nuñez** a pagar la suma de RD\$350,000.00 por concepto de

alquileres vencidos y no pagados, así como la suma de RD\$3,500.00 por conceptos de intereses impuestos por sentencia, calculados en base a los meses que van desde noviembre del año 2020 hasta octubre del año 2022, en favor del señor **Jian Rong Ng Ng**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido y contrario a lo indicado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional se ha percatado de que si bien el auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210 versa sobre la liquidación de las sumas adeudadas bajo el tenor de la sentencia civil No. 0068-2016-SSEN-00235, lo cierto es que los montos ordenados a pagar mediante el auto antes descrito, representan un crédito distinto, toda vez que los cálculos realizados para determinar el monto total a pagar, comprenden el periodo desde noviembre del año 2020 hasta octubre del año 2022, fecha en la cual se establece que fue desocupado el inmueble, mientras que la sentencia civil No. 0068-2016-SSEN-00235, ordenaba de manera expresa el pago los montos generados desde junio del año 2012 hasta mayo del año 2015.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es preciso resaltar que los asientos registrales contentivos de Hipoteca Judicial Definitiva que se pretenden inscribir bajo la actuación registral que nos ocupa, se sustenta en una decisión judicial diferente a la que sirvió de base a la inscripción de las garantías previas en atención de que tienen como documento base el auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, y no así la sentencia civil No. 0068-2016-SSEN-00235.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional es de criterio de que procede la inscripción de los asientos registrales contentivos de Hipoteca Judicial Definitiva sobre los inmuebles antes descritos, en virtud del auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210, toda vez que los referidos asientos servirán para garantizar un crédito totalmente distinto al que fue inscrito con anterioridad bajo el tenor de la sentencia civil No. 0068-2016-SSEN-00235.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, es importante destacar que, entre los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Especialidad**, basado en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas. Disposición que se cumple en el caso de especie.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y acoge la rogación original; 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, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos.

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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Jian Rong Ng Ng**, en contra del oficio No. ORH-00000103840, de fecha primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322024021431; y en consecuencia, revoca 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diecisiete (17) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:03:51 p.m., contentiva de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, teniendo como base el auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional; con relación a los inmuebles descritos como: 1) “*Apartamento No. 1002, Décima Planta, del condominio **Edificio Residencial Martinez Burgos III**, con una extensión superficial de **186.48** metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar No. 16, Manzana No. 2615, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100295385*” 2) “*Solar No. 38, Manzana No. 17, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de **90.38** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100309966*”; 3) “*Porción de terreno con una extensión superficial de **45.43** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 41-B-12, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100295384*”, y, en consecuencia:

- a) Inscribir sobre los inmuebles antes descritos el asiento registral de **Hipoteca judicial Definitiva**, por un monto de RD\$353,500.00, a favor **Jian Rong Ng Ng**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1709641-2, en virtud del auto No. 0068-2023-ADM-00134/0068-2023-SAUT-00210, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional.

- b) Emitir las tres (03) Certificaciones de Registro de Acreedor (CRA), respecto al asiento registral de **Hipoteca Judicial Definitiva**, por un monto de RD\$353,500.00, a favor **Jian Rong Ng Ng**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1709641-2, con relación a los inmuebles que nos ocupan.
- c) Practicar los asientos registrales en los Registros Complementarios de los referidos inmuebles, en relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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