



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00066

FECHA

23-05-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-1293

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de mayo 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 veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Francisco Antonio Familia Méndez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1528028-1, domiciliado y residente en la calle Respaldo 33 No. 7, sector Las Flores Cristo Rey, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000107363, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024142468.

VISTO: El expediente registral No. 9082024142468, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:18:29 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Adjudicación, en virtud de copia certificada de Sentencia Civil No. 1740, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, Municipio Este, Primera Sala, contentiva de Venta en Pública Subasta a favor de **Vladimir Ángeles Cruz**, representado por Andrés Ángeles Lovera; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 432.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400136472”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000107363, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 0521/2024, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Eduardo Hernández Mejía, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Frank George Cabral Sosa**, en calidad de titular registral, **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos**, en calidad de acreedor y, **Vladimir**

Ángeles Cruz, en calidad de beneficiario de la transferencia por adjudicación que se pretende ejecutar mediante el expediente que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 432.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400136472”*.

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-00000107363, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024142468; contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Adjudicación; en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 432.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400136472”*; propiedad de **Frank George Cabral Sosa**.

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, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral las personas siguientes: **i) el señor Frank George Cabral Sosa**, en calidad de titular registral, según lo acreditado en los originales del inmueble objeto de esta actuación; **ii) el señor Vladimir Ángeles Cruz**, en calidad de adjudicatario, en virtud de la Sentencia Civil No. 1740, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la provincia de Santo Domingo, Municipio Este, Primera Sala; **iii) Asociación Popular de Ahorros y**

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

Préstamos, en calidad de acreedor de las cargas y gravámenes que serían objeto de cancelación con la ejecución de la adjudicación.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Frank George Cabral Sosa, Vladimir Ángeles Cruz y Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en sus respectivas calidades, a través del citado acto de alguacil No. 0521/2024, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Eduardo Hernández Mejía, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, sin embargo, dichas partes no han 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 interpuesto 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 de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que mediante Sentencia Civil No.1740, de fecha 10 de octubre del año 2006, se adjudica al señor Andrés Ángeles Lovera en representación del señor Vladimir Ángeles Cruz, en calidad de licitador por ser el único postor del inmueble; **ii)** que el Registro de Títulos de Santo Domingo rechaza la solicitud fundamentándose en que la sentencia de adjudicación fue depositada en copia simple, además en el contenido de la referida decisión no se hace constar las generales del adjudicatario y no fue portado en el expediente el Certificado de Registro de Acreedor correspondiente a la hipoteca; **iii)** que contrario a lo argumentado por el registro, en el expediente consta una copia certificada del original de la sentencia cuya constancia ha sido depositada en este recurso; que respecto al segundo aspecto, el Registro de Títulos tiene el poder de revisar el contenido de la sentencia para verificar varios documentos que se hacen constar allí, principalmente del poder de representación dado por Andrés Ángeles Lovera, donde consta las generales del adquirente, además su cédula de identidad está depositada, y en cuanto al certificado del acreedor se encuentra ante el tribunal apoderado del proceso de deslinde, además, no se trata de radiar una hipoteca como luce en los hechos, cuando lo que se quiere es transferir la sentencia a favor del licitador **iv)** que, la quinta sala del tribunal de tierras se encuentra apoderado de un proceso de refundición o individualización de dos inmuebles entre ellos el que nos ocupa, el cual en fecha 12 de junio del 2023 dictó su sentencia preparatoria en cuya parte dispositiva solicita presentar el estado jurídico del inmueble que acredita la ejecución de la sentencia de adjudicación por el cual el señor Vladimir Ángeles Cruz transfiere el inmueble; **v)** que en virtud de lo antes expuesto, sea revocado el oficio de rechazo y en consecuencia, ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo ejecutar la transferencia del derecho de propiedad de la sentencia de adjudicación a favor de Vladimir Ángeles Cruz.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de la documentación aportada, se observa que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, fundamentado en lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente en virtud de que no cumple con el criterio de especialidad, conforme a lo establecido en el principio II de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, debido a que no se determina correctamente el sujeto del derecho a registrar, toda vez que no se hace constar las generales del adjudicatario en la Sentencia No. 1740, de fecha 07 de octubre del 2006, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo”*. Además, entre sus motivaciones argumenta que, la referida sentencia de adjudicación fue depositada en copia simple y no fue aportado el Certificado de Registro de Acreedor correspondiente al crédito.

CONSIDERANDO: Que, luego de verificar las piezas que conforman el expediente, hemos constatado que por ante la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia

Santo Domingo, Municipio Este, se conoció el proceso de venta y adjudicación del inmueble antes descrito, propiedad del señor **Frank George Cabral Sosa**, proceso que culminó en la Sentencia Civil No. 1740, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), ordenando en su parte dispositiva lo siguiente: ...“*Se adjudica al Lic. Andrés Ángeles Lovera, en representación del señor Vladimir Ángeles Cruz, en calidad de licitador inscrito por ser el único postor del inmueble siguiente: una Porción de terreno con una extensión superficial de 432.00 metros cuadrados, solar 14 de la manzana H del plano particular, dentro del ámbito de la parcela 185-171, del Distrito Catastral No. 06, del Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones expuestas, y en respuesta a los argumentos esbozados por la parte recurrente, esta dirección nacional estima oportuno establecer que, respecto del fundamento de que la citada decisión se encuentra en copia se ha podido constatar que, la Sentencia Civil No. 1740, de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), emitida la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, Municipio Este, figura depositada en copia certificada por el citado tribunal.

CONSIDERADO: Que, no obstante, lo anterior, respecto a las generales del adquirente en la citada decisión judicial que sustenta la solicitud de transferencia por adjudicación del inmueble antes descrito, se pudo validar que no establece en su contenido el documento de identidad, nacionalidad y estado civil del señor Vladimir Ángeles Cruz, adjudicatario; siendo éste el documento base que da origen al derecho, el cual debe cumplir con los requisitos de forma y fondo de la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, de fecha 23 de marzo de 2005, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad, el cual consistente en: “la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 36 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución 788-2022), consagra que: “Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, los actos que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen, cancelen o extinguen derechos reales, cargas, gravámenes o afectaciones relacionadas con los inmuebles, deben consignar: a) La identificación de las partes o solicitantes que intervienen con sus generales. Cuando se traten de personas físicas, deben consignar lo siguiente: nombres y apellidos completos tal como constan en la cédula de identidad y electoral o en el documento de identidad; número de la cédula de identidad y electoral o del documento de identidad vigente, según corresponda; nacionalidad; mayoría o minoría de edad; domicilio; estado civil; nombres, apellidos y demás generales del cónyuge y su Cédula de Identidad y Electoral o documento de identidad vigente, según corresponda, y el régimen matrimonial en caso de ser diferente al régimen de la comunidad de bienes. En caso de extranjeros no residentes, deben consignar los datos anteriores, con el número de documento de identidad oficial permanente” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERADO: Que, en ese orden de ideas, se colige que el acto mediante el cual se pretende transferir la propiedad del inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 432.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 185-171, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400136472*, incumple con el principio de especialidad en cuanto a la correcta determinación del sujeto de derecho, así como los requisitos de fondo establecidos en el Reglamento General de Registro de Títulos sobre la identificación del sujeto en los documentos que sustenta una actuación registral, en atención de que no consigna las generales del señor Vladimir Ángeles Cruz, adjudicatario.

CONSIDERADO: Que, por otro lado, la copia de la cédula de identidad y electoral que reposa en el expediente objeto de la presente acción recursiva, correspondiente al señor Vladimir Ángeles Cruz en

calidad de beneficiario, se encuentra ilegible de ambos lados, siendo esto un requisito establecido en la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, DNRT-DT-2023-001.

CONSIDERADO: Que, en otro punto, la parte recurrente alega que el Registro de Títulos puede verificar los datos personales de los documentos del tribunal, principalmente del poder dado por el beneficiario a su representante, es importante puntualizar que, siendo el documento base la citada decisión judicial, las generales de la persona que se beneficia del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, deben estar correctamente identificadas. Asimismo, de acuerdo con los artículos 55 y 56 del Reglamento General de Registro de Títulos, el registrador de títulos en el ejercicio de la calificación registral no puede subsanar defectos, errores u omisiones que pudieren contener los documentos presentados, ni presumir lo que no está consignado en la documentación que avala la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, se aprecia que no reposa en el legajo de documentos, la Certificación de Registro de Acreedores, siendo este el documento que avala la existencia de la hipoteca que originó la venta en pública subasta del inmueble sobre el que versa expediente objeto de este recurso, alegando el hoy recurrente la imposibilidad de depositar la misma en atención a que reposa en el tribunal apoderado de un proceso de deslinde y modificación parcelaria interpuesto sobre el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 23, punto 6 de la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales (Resolución-DNRT-DT-2023-001), consagra que para la inscripción de una adjudicación, dentro de los requisitos establecidos, debe depositarse la Certificación de Registro de Acreedores, cuya constancia documental acredita la inscripción de un derecho real de garantía sobre un determinado inmueble, siendo dicho documento un requisito indispensable al momento de presentar la solicitud de inscripción de la sentencia que declara la venta en pública subasta de un bien inmueble registrado, por motivo de un proceso de embargo inmobiliario; requisito éste, que no ha sido depositado por las partes, en incumplimiento de esta disposición. Respecto de este punto, conforme al principio de asesoramiento se les comunica a las partes interesadas que cuando una Certificación de Registro de Acreedor se pierda, deteriore o destruya, y el propietario del inmueble posee el acto de cancelación suscrito por el acreedor, puede solicitar la expedición de dicha certificación por pérdida, deterioro o destrucción, juntamente con la cancelación del derecho real accesorio, cargas y gravámenes con carácter ejecutorio al Registro de Título

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior, se infiere que, ante las motivaciones del resultado de la calificación registral del expediente objeto de este recurso jerárquico, el Registro de Títulos de Santo Domingo emitió un acto administrativo valorando la documentación presentada para comprobar que cumple con los requisitos de forma y fondo, aplicando los principios registrales y la norma vigente.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos rechaza este recurso jerárquico, por todos los motivos expuestos, y confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

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, artículos 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 20, 21, 35, 36, 62, 63, 64, 164, 171, 172, 176 del Reglamento

General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales (*Resolución-DNRT-DT-2023-001*).

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 Francisco Antonio Familia Méndez, contra el oficio No. ORH-00000107363, de fecha diez (10) de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 90820241468, y confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral.

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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/yga