

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00108

FECHA
29-07-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1748

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de julio 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 cinco (05) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por **RUALIN, S. R. L.**, Registro Nacional del Contribuyente Núm. 1-23-00113-4, debidamente representada por su gerente administrador **Fernando Antonio Soler Luciano**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0733116-7, con su domicilio social en el Núm. 47 de la Avenida Sabana Larga, Ensanche San Lorenzo de Los Mina, Municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, que tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lic. Aida Altagracia Alcántara Sánchez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0047620-9, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, con estudio profesional en la Avenida Sabana Larga, Núm. 47, Ensanche San Lorenzo de Los Mina, Municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfonos: 809-593-1036 y 809-593-1039, correo electrónico rualinrl@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000111208, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024407852.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024339490, inscrito en fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de Cancelación de asientos de Embargo y Denuncia de Embargo, en virtud de: **a)** Sentencia Núm. 549-2024-SSEN-00580 emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo; proceso que culminó con los asientos núm. 240577484 y 240577485, contentivos de Cancelación.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024407852, inscrito en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:16:22 p. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra de la ejecución positiva que derivó los asientos núm. 240577484 y 240577485, antes descritos, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 765/2024, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Gregory Germán Rojas, Alguacil de Estrado de la Sala Civil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Miguel Andrés Mercedes Disla, Teresa Pérez y Rolando de Jesús Rodríguez**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación, los primeros, y acreedor hipotecario, el segundo.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar 9, Manzana 4030, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 187.03 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100090882”*.

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-00000111208, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024407852; concerniente a la solicitud de reconsideración de la ejecución contentiva de Cancelación de asientos de Embargo y Denuncia de Embargo, en relación al inmueble identificado como: *“Solar 9, Manzana 4030, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 187.03 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100090882”*.

CONSIDERANDO: Que, 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 veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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 Núm. 788-2022*).

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la entidad **RUALIN, S. R. L.**, en calidad de parte recurrente y beneficiaria de la acción que se pretende; ii) los señores **Miguel Andrés Mercedes Disla** y **Teresa Pérez**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión; iii) **Rolando de Jesús Rodríguez**, en calidad de acreedor registrado.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a señores **Miguel Andrés Mercedes Disla** y **Teresa Pérez**, y al señor **Rolando de Jesús Rodríguez**, en calidad de titulares registrales del inmueble, partes interesadas de la presente acción recursiva, a través del acto de alguacil Núm. 765/2024, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Gregory Germán Rojas, Alguacil de Estrado de la Sala Civil del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes, depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha 08 de julio de 2024, es decir, dentro del plazo de dos (02) días francos que establece la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, como consecuencia de la referida notificación del recurso jerárquico, el señor **Miguel Andrés Mercedes Disla**, representado por el Dr. Salvador Pérez, presentó objeción a este recurso mediante instancia de fecha 06 de julio de 2024, depositada ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha 09 de julio de 2024, es decir, dentro de los cinco (05) días calendario a partir de la notificación del recurso jerárquico, conforme lo establece el artículo 176, literal “c” del citado reglamento.

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, la entidad **Rualin, S. R. L.**, es acreedora en segundo rango del inmueble de referencia y habrían sido inscritos a su favor los asientos de Embargo y Denuncia de Embargo; **ii)** que, en virtud de Sentencia Civil fueron cancelados dichos asientos; **iii)** que, mediante Demanda en Referimientos, solicitamos la suspensión de la Sentencia Civil que ordenaba el levantamiento; **iv)** que, el Tribunal correspondiente dictó la Ordenanza No. 545-2024-SORD-00013, de fecha 22 de mayo de 2024, la cual acoge la Demanda y ordena la suspensión de la ejecución provisional de la Sentencia; y, **vi)** que, por todo lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos proceda a restituir los asientos de Embargo y Denuncia de Embargo sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la hoy una de las partes recurridas, señor **Miguel Andrés Mercedes Disla** (propietario), 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, los procesos de Embargo y Denuncia de Embargo, fueron realizados para obtener ventajas para la entidad **Rualin, S. R. L.**, frente el otro acreedor, señor **Rolando de Jesús Rodríguez**; **ii)** que, fue ordenada la nulidad del procedimiento de embargo inmobiliario, en virtud de las Sentencias Núm. 549-2024-SSSEN-00575 y 549-2024-SSSEN-00580, ambas de fecha 18 de abril de 2024; **iii)** que, dichas Sentencias ordenan la ejecución provisional, no obstante cualquier recurso y sin prestación de fianza; **iv)** que, los asientos de Embargo y Denuncia de Embargo fueron cancelados por una orden judicial, por lo que requieren que,

para volver a registrarse, el Tribunal así lo ordene de manera expresa; v) que, en virtud de lo antes expuesto, sea rechazado el Recurso Jerárquico depositado por la entidad **Rualin, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, resulta importante mencionar que, como resultado de la calificación de la rogación original depositada bajo el expediente registral Núm. 9082024339490, contentiva de solicitud de Cancelación de asientos de Embargo y Denuncia de Embargo, fueron asentados en el registro complementario del inmueble de referencia, en fecha 10 de mayo de 2024, los asientos siguientes:

- a) 240577484. *SE CANCELA EL ASIENTO No. 331175909, de EMBARGO INMOBILIARIO inscrito el día 19 Dic 2024 12:35:00 p. m., a favor de RUALIN, C. POR A., por un monto de US\$ 78,590.00. Teniendo su origen en el documento de fecha 18 abril 2024, SENTENCIA No. 549-2024-SSEN-00580 emitida por PRIMERA SALA DE LA CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PROMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTO DOMINGO, inscrito en el libro diario el 06 de mayo 2024 a las 2:16:22 p. m.*
- b) 240577485. *SE CANCELA EL ASIENTO No. 331175932, de DENUNCIA DE EMBARGO INMOBILIARIO inscrito el día 19 Dic 2024 12:35:00 p. m., a favor de RUALIN, C. POR A. Teniendo su origen en el documento de fecha 18 abril 2024, SENTENCIA No. 549-2024-SSEN-00580 emitida por PRIMERA SALA DE LA CAMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PROMERA INSTANCIA DEL DISTRITO JUDICIAL DE SANTO DOMINGO, inscrito en el libro diario el 06 de mayo 2024 a las 2:16:22 p. m.*

CONSIDERANDO: Que, la calificación positiva que derivó la cancelación de los asientos de Embargo Inmobiliario y Denuncia de Embargo fue objeto de una acción en Reconsideración ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, el cual, mediante Oficio ORH-00000111208, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), declaró inadmisibile el recurso, en virtud de que no fueron notificadas las partes involucradas; procediendo la parte interesada a ejercer la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los documentos que componen la presente acción recursiva depositada ante esta Dirección Nacional, figura la Ordenanza No. 545-2024-SORD-00013 de fecha 22 de mayo del año 2024, emitida por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, la cual en su dispositivo establece lo siguiente: “SEGUNDO: Dispone la suspensión de la ejecución provisional que beneficia las Sentencias Civiles nos. 549-2024-SSEN-00575, contenida en el expediente no. 2024-0016918 y 549-2024-SSEN-00580, contenida en el expediente no. 549-2015-00018, ambas dictadas en fecha 18 del mes de abril del año 2024, por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo, municipio Este, con motivo de una Demanda Incidental en Nulidad de Procedimiento de Embargo Inmobiliario, hasta tanto la Corte apoderada del recurso de apelación estatuya sobre el fondo del mismo. TERCERO: ORDENA la ejecución provisional y sin fianza de la presente Ordenanza no obstante cualquier recurso que contra la misma se interponga...”. (Sic) (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo que establece la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo en las motivaciones de la Ordenanza descrita en el considerando anterior, justifica la procedencia de la suspensión de las citadas ejecuciones, al señalar lo siguiente:

“En el presente caso, de completarse la ejecución de las sentencias, antes de conocer la Corte el recurso de apelación, el cual podría eventualmente variar la decisión, se podría causar un daño manifiestamente excesivo, así como una turbación manifiestamente ilícita a los hoy demandantes en referimiento...”. En ese sentido, no se dispondría sobre la cancelación de los asientos de Embargo y Denuncia de Embargo hasta tanto se estatuya sobre el fondo de la controversia o decisión judicial con efecto ejecutorio, posterior a la presente, que así lo ordene.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo planteado por la parte recurrida, con relación a que “los asientos de Embargo y Denuncia de Embargo fueron cancelados por una orden judicial, por lo que requieren que, para volver a registrarse, el Tribunal así lo ordene de manera expresa”, se tiene a bien señalar que, la calificación positiva de una actuación registral puede ser objeto de los recursos administrativos, de conformidad con la normativa aplicable, a los fines de que se confirme, retracte o revoque el resultado definitivo, siempre que se mantenga vigente su fecha de inscripción en el libro diario y se haya cumplido el debido proceso administrativo.

CONSIDERANDO: Que, la cancelación del embargo y denuncia de embargo inmobiliario ejecutada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, objeto del presente recurso, tuvo su origen en virtud de una ordenanza en referimiento en la cual el tribunal ordenó la ejecución provisional. En ese sentido, esta Dirección Nacional es de criterio que, la presentación en esta acción recursiva de la ordenanza que suspende la ejecución de la decisión que ordena la cancelación de los citados asientos, inscritos mediante el expediente núm. 9082024339490, da lugar a la valoración de la decisión definitiva que aprueba la actuación registral y, por ende, constituye un elemento que sustenta la revocación de esta.

CONSIDERANDO: Que, en este sentido, el principio de prioridad contenido en el artículo 28 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), consiste en que, respecto a las inscripciones y anotaciones ante el Registro Inmobiliario, “*la prioridad se rige por la fecha, hora, minuto y segundos de ingreso del expediente al Registro de Títulos*”.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, la Ley 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece el principio de debido proceso, el cual se refiere a que “las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoge la solicitud realizada mediante el presente Recurso Jerárquico y, en consecuencia, revoca los asientos de cancelación de Embargo y Denuncia de Embargo, manteniendo la inscripción y vigencia en el libro diario del Embargo Inmobiliario y Denuncia del Embargo Inmobiliario, en favor de RUALIN C. por A., conforme se indicará en la parte dispositiva de la presente decisión.

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 contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 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*).

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, incoado por la entidad **RUALIN, S. R. L.**, en contra del oficio No. ORH-00000111208, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082024407852; y en consecuencia revoca la calificación otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, con relación al inmueble identificado como “*Solar 9, Manzana 4030, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 187.03 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100090882*”, lo siguiente:

1. Practicar los asientos registrales en el registro complementario del inmueble de aceptación del recurso jerárquico, haciendo constar que:
 - A) *Se deja sin efecto el asiento No. 240577484 inscrito en el libro diario el 06 de mayo 2024 a las 2:16:22 p. m., contentivo de cancelación de embargo inmobiliario, debido a que fue acogido un recurso jerárquico que revocó esta calificación, según consta en (consignar los datos de la presente resolución).*
 - B) *Se deja sin efecto el asiento No. 240577485, inscrito en el libro diario el 06 de mayo 2024 a las 2:16:22 p. m., contentivo de cancelación de denuncia de embargo inmobiliario, debido a que fue acogido un recurso jerárquico que revocó esta calificación, según consta en (consignar los datos de la presente resolución).*

2. Restituir en el registro complementario del citado inmueble los asientos siguientes:
 - A) ***Embargo Inmobiliario*** en el registro complementario del referido inmueble, en favor de ***Rualin, C. por A.***, por un monto de US\$78,590.00. El derecho tiene su origen en el documento No. 601-2014 de fecha 16/12/2014, Acto de Alguacil emitido por Edison Benzan Santana, Alguacil Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Inscrito el día 19 de diciembre de 2014, a las 12:35 p.m. ESTE ASIEN TO GENERA UN BLOQUEO REGISTRAL SOBRE EL INMUEBLE.

 - B) ***Denuncia de Embargo Inmobiliario*** en el registro complementario del referido inmueble, en favor de ***Rualin, C. por A.*** El derecho tiene su origen en el documento No. 602-2014 de fecha 16/12/2014, Acto de Alguacil emitido por Edison Benzan Santana, Alguacil Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado

de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional. Inscrito el día 19 de diciembre de 2014, a las 12:35 p.m.

3. Se ordena el desglose de la documentación que conforma el expediente registral núm. 9082024339490, por los motivos expuestos en esta decisión, en atención de los efectos producidos ante la calificación negativa según lo establecido en los párrafos I y II del artículo 63, del Reglamento General de Registro de Títulos (resolución núm. 788-2022).
4. Expedir una comunicación de registro por anotación de litis sobre derechos registrados al tribunal correspondiente, ante lo establecido en el artículo 132, párrafo II, del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (resolución núm. 787-2022)

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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/rmmp