



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00109

FECHA

30-07-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-1646

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por el Lcdo. Julio Cabrera Brito, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0127480-1, domiciliado y residente en la calle Primera Residencial las Glorias, municipio de los Alcarrizos, Provincia de Santo Domingo, quien actúa en su propio nombre y representación, teléfono núm. 809-763-5975.

En contra del oficio Núm. ORH-00000109504 de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm.9082024359556.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024157384, inscrito el día primero (01) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:04:03 a. m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, mediante Ordenanza Núm. 01-0350-0953, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintidós (2002), emitida por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 72-A-66, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 292.9, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo”*, propiedad del señor **Porfirio Bonilla Matias**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000107993 de fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024359556 inscrito en fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 07:46:22 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada

ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000107993, 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 Núm. 533/2024, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Roberto de Jesús Fernández, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual Julio Cabrera Brito, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Porfirio Bonilla Matias**, en calidad de propietario del inmueble de referencia.

VISTO: El asiento registral relativo al inmueble descrito como: “Parcela Núm. 72-A-66, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 292.9, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo.”

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-00000109504, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024359556, inscrito el día 14 del mes de mayo del año 2024, a las 7:46:22am.; concerniente a la solicitud de Hipoteca Judicial Definitiva, sobre el inmueble identificado como: *Parcela Núm. 72-A-66, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 292.9, ubicado en el municipio y provincia de Santo Domingo.*”

CONSIDERANDO: Que, para 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 veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de junio 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 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 No. 788-2022*).

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

CONSIDERANDO: Que, tomando en cuenta el párrafo anterior, se consideran partes involucradas de este proceso: i) **Julio Cabrera Brito**, en calidad de acreedor y recurrente; ii) el señor **Porfirio Bonilla Matías**, quien ostenta la calidad de propietario del inmueble y deudor en la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Porfirio Bonilla Matías**, mediante el citado acto Núm. No. 533/2024 de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Roberto de Jesús Fernández, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, 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, según los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida esta acción recursiva, por interponerse en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, en fecha 01 de febrero del 2024, mediante doble factura procedió a solicitar la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, **ii)** que, mediante oficio Núm. ORH-00000107993, de fecha 22 de abril del 2024, el Registro de Títulos procedió a rechazar dicha inscripción en virtud de que la ordenanza que aprueba los honorarios de abogados no contiene la cédula de identidad del señor Porfirio Bonilla Matías, **iii)** que, fueron aportados en el expediente que nos ocupa, la cédula de identidad de dicho señor y una certificación emitida por la Junta Central Electoral que permiten determinar la calidad de la parte y aplicar el principio de especialidad; **iv)** que, el citado oficio fue reconsiderado y como respuesta se emitió un oficio de rechazo Núm. ORH-00000109504, alegando que la solicitud de reconsideración no fue notificado a las partes involucradas; **v)** que, la ley no obliga a que las decisiones judiciales indiquen el número de documento de identidad del deudor; **vi)** por lo que al tenor de lo expuesto anteriormente, se revoque la calificación negativa otorgada y se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la inscripción de una Hipoteca Judicial Provisional en virtud de la Ley 6186, aplicable para la ejecución de honorarios de abogados.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, “...*los documentos en los que se sustenta la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva (Privilegio de Honorarios Profesionales), no contiene las generales de Porfirio Bonilla Matías, acreditado de que se trata del titular del derecho registrado en la Parcela Núm. 72-A-66, DC. 12, por lo que no se da cumplimiento a los criterios de especialidad y legitimidad del Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procedió a someter una solicitud en reconsideración en contra del oficio de rechazo, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando su

decisión en lo siguiente: “*DECLARAR inadmisibile la presente solicitud de reconsideración, toda vez que no fue depositado el acto de alguacil notificando las partes involucradas, debidamente registrado, la cual debe ser depositada dentro del plazo de dos (2) días francos, a partir de la interposición en el Registro de Títulos.*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como los sistemas de investigación registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que, la Ordenanza Núm. 01-0350-0953, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintidós (2002), emitida por la Cámara Civil y Comercial de la Segunda Sala del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, documento base de la presente actuación registral, no describe las generales del señor **Porfirio Bonilla Matías**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien la parte interesada procedió a depositar una copia de la cédula de identidad del señor **Porfirio Bonilla Matías** y una certificación emitida por la Junta Central Electoral que muestra el número de la Cédula de Identificación Personal (cédula vieja) 208119, serie 1ra., esta documentación no permite a esta Dirección Nacional validar que el deudor identificado en la decisión judicial y el titular registral se trata del mismo sujeto de derecho, ya que la decisión judicial no establece el documento de identidad que identifica al deudor. De igual modo, cabe resaltar que la citada certificación no establece el vínculo de la cédula de identidad y electoral con el número de cédula anterior de identificación personal.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo establecido en los acápites anteriores, es preciso destacar que, esta Dirección Nacional está imposibilitada de aplicar los principios de especialidad, en cuanto al sujeto registral, así como los principios de legitimidad y tracto sucesivo, que de manera armónica disponen que la persona sobre la que se procure registrar un derecho real de garantía debe figurar con su derecho previamente inscrito. Lo establecido debido a que, la documentación que compone el expediente no es suficiente para determinar de manera inequívoca, que el señor **Porfirio Bonilla Matías** que figura en la Ordenanza Núm. 01-0350-0953, como deudor, es la misma persona que figura como propietario Porfirio Bonilla Matías, identificado con las siguientes generales: dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad Núm. 208119, serie 1ra.

CONSIDERANDO: Que, entre los principios que conforman la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el **Principio de Tracto Sucesivo**, dispone que: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”; y el **Principio de Legitimidad**, se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Esta Dirección Nacional se ha percatado de que, mediante instancia de fecha uno (01) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), contentiva de doble factura, la cual complementa la rogación original, se solicitó al Registro de Títulos de Santo Domingo la inscripción de una hipoteca judicial definitiva, pero en el escrito contentivo del recurso jerárquico, la parte recurrente pretende modificar dicha rogación por ante esta Dirección Nacional, al requerir el registro de una hipoteca judicial provisional.

CONSIDERANDO: Que, por la aplicación combinada y armonizada de los principios registrales de rogación y prioridad, no es posible que la rogación original realizada a una oficina de Registro de Títulos se modifique mediante los recursos administrativos, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan a la oficina registral deben ser requeridas de manera expresa (*principio de rogación*) y asentadas en el libro diario en la fecha y hora de ingreso (*principio de prioridad*).

CONSIDERANDO: Que, la Resolución núm. 788-2022, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 168, lo siguiente: “*La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar este recurso jerárquico, y confirma la calificación negativa hecha por el Registro de Títulos de Santo Domingo; según se indicará en la parte dispositiva de esta resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto los principios registrales y los artículos 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 62, 63, 168, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*) y el artículo de Artículo 32, Párrafo I, de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios.

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 el Dr. **Julio Cabrera Brito**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000109504, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024359556, por ende, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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/gmgj