

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00135

FECHA
05-09-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2036

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Olga Altagracia Romero**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1773780-9, domiciliada y residente en la calle primera, esquina calle 10, Edificio BMI, Apartamento B-302, del sector Cacique 4to, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; que tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Omar R. Michel Suero**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0065186-2, con estudio profesional abierto en la Avenida Pedro Henríquez Ureña, núm. 51, Torre Véneto, Suite 701-A, Sector Gazcue, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono: 809-785-0088, correo electrónico bufetmichel@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000115372, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024369398.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024325781, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Sentencia Núm.396-2010, emitida por el Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha dieciséis (16) de diciembre del año dos mil diez (2010); **b)** Doble Factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva, de fecha veintiséis (26) de junio del

año dos mil veinticuatro (2024); proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000113075 de fecha once (11) de julio del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 0322024369398, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:27:21 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000113075, 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. 800/2024, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Paulino Encarnación Montero, Alguacil Ordinario de la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Rafael Augusto Cabral de los Santos** y **Ana Daisy Díaz Senci6n**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogaci6n.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 802/2024, de fecha veintid6s (22) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Paulino Encarnaci6n Montero, Alguacil Ordinario de la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Carlos Manuel Beltré, Banco Nova Scotia (Scotiabank, S. A.)**, en calidad de acreedores hipotecarios.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar núm. 5, Manzana núm. 2027, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensi6n superficial de 373.05 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100218395”*.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACI6N DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Direcci6n Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio núm. ORH-00000115372, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024369398; concerniente a la solicitud de reconsideraci6n de la rogaci6n original de Hipoteca Judicial Definitiva, en relaci6n al inmueble identificado como: *“Solar núm. 5, Manzana núm. 2027, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensi6n superficial de 373.05 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100218395”*.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se deposit6 ante la Direcci6n Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tom6 conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos

mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en esa misma fecha veinte (20) del mes de agosto 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*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la señora **Olga Altagracia Romero**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la acción que se pretende; ii) los señores **Rafael Augusto Cabral de los Santos** y **Ana Daisy Díaz Sención**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia; iii) el señor **Carlos Manuel Beltré** y el **Banco Nova Scotia (Scotiabank, S. A.)**, en calidad de acreedores del inmueble objeto de la presente actuación.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Rafael Augusto Cabral de los Santos, Ana Daisy Díaz Sención, Carlos Manuel Beltré** y al **Banco Nova Scotia (Scotiabank, S. A.)**, en calidad de propietarios y acreedores del inmueble de referencia, mediante actos de alguacil números 800/2024 y 802/2024, de fechas veintiuno (21) y veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), respectivamente, instrumentados por el ministerial Paulino Encarnación Montero, Alguacil Ordinario de la Secretaría General de la Suprema Corte de Justicia y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintidós (22) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichos señores 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 Núm. 788-2022*) (subrayado nuestro).

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, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la señora Olga Altagracia Romero solicitó la inscripción de hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble de referencia, en virtud de tres Sentencias que adquirieron la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **ii)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la solicitud, en virtud de que, sobre el inmueble objeto de la rogación, consta inscrito asiento contentivo de Embargo Inmobiliario, el cual produce un bloqueo registral que impide la inscripción; **iii)** que, el Registro de Títulos

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

fundamentó el rechazo en el artículo 7 de la Resolución 1419-2013, el cual fue derogado conforme se verifica en el artículo 185 del Reglamento General de Registro de Títulos, núm. 788-2022; **iv**) que, el artículo 98 de la Ley 108-05, establece que el bloqueo registral impide la inscripción de actos de disposición, no siendo el caso en cuestión por tratarse de una hipoteca judicial definitiva; **v**) que, además, el Registro de Títulos hace mención al artículo 686 del Código de Procedimiento Civil, el cual tampoco es aplicable, toda vez que dispone la imposibilidad de enajenar los bienes embargados, que no es la intención de la acreedora, sino inscribir su acreencia; **vi**) que, por todo lo antes expuesto, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional que proceda con la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, sobre el inmueble identificado como: “*Solar núm. 5, Manzana núm. 2027, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 373.05 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100218395*”.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio núm. ORH-00000113075 de fecha once (11) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “*existe una inscripción de EMBARGO INMOBILIARIO, en el Libro 1100, Folio 018, asiento 010521614, lo que produce un Bloqueo registral sobre el mismo, por lo que este Registro de Títulos se ve impedido a realizar la inscripción de hipoteca judicial definitiva*”.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. ORH-00000113075, teniendo como resultado: “*Declarar inadmisibile la presente solicitud de reconsideración, en vista de que no ha sido aportado el acto de alguacil, contenido de notificación del presente recurso a las partes envueltas en el proceso...*”. (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, los señores **Rafael Augusto Cabral de los Santos y Ana Daisy Díaz Sención de Cabral**, son propietarios del inmueble identificado como: “*Solar núm. 5, Manzana núm. 2027, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 373.05 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100218395*”, adquirido de Carlos Manuel Beltré, mediante acto de venta de fecha 03 de diciembre de 1996, inscrito el 15 de abril de 1997 a las 12:00:00 p. m., publicitado bajo el Libro 3499, Folio 039, Hoja 128, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- b) Que, la señora **Olga Altagracia Romero** interpuso una Acción Penal Pública, en contra del señor **Rafael Augusto Cabral de los Santos** (entre otros), proceso que culminó con la Sentencia Núm. 396-2010 de fecha 16 de diciembre de 2010, emitida por el Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual en su dispositivo dicta lo siguiente:

“SEXTO: Declara regular y válida en cuanto a la forma la constitución en actor civil formalizada por las señoras OLGA ALTAGRACIA ROMERO y MARIA EUGENIA BATISTA OLIVO, por haber sido hecha de conformidad con la ley. En cuanto al fondo, condena a los demandados, RAFAEL AUGUSTO CABRAL DE LOS SANTOS, DAMARIS MEDINA AGUASVIVAS Y ANA IRIS MENDEZ ABREU, al pago conjunto y solidario de la suma de SEIS MILLONES DE PESOS (RD\$6,000,000.00) a favor de cada una de las demandantes, como justa reparación de los daños y perjuicios morales y materiales sufridos por éstas, a consecuencia de su acción”.

- c) Que, la decisión antes descrita fue recurrida ante la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual emitió Sentencia Núm. 143-2011 de fecha 14 de septiembre de 2011, que ratificó la suma adeudada por el señor **Rafael Augusto Cabral de los Santos**, en favor de la señora **Olga Altigracia Romero**, determinando en uno de los CONSIDERANDOS que: *“ciertamente los jueces son soberanos para apreciar los daños y establecer las condignas indemnizaciones a las partes agraviadas, indudablemente deben hacerlo tomando en cuenta los medios aportados por los reclamantes, siendo censurable cuando las sumas acordadas sean desproporcionadas y exageradas en relación con los agravios recibidos, de manera que, ante la magnitud de los daños ocasionados a las señoras María Eugenia Batista Olivo y Olga Altigracia Romero, esta corte considera justas las condenaciones pecuniarias impuestas a los imputados, las cuales son proporcional al daño ocasionado...”* (Subrayado nuestro).
- d) Que, posteriormente, fue interpuesto un Recurso de Casación ante la Suprema Corte de Justicia, contra la Sentencia Núm. 143-2011, antes descrita, el cual fue declarado Inadmisible *“por no estar comprendido dentro de las causales establecidas en el artículo 426 del Código Procesal Penal”*, adquiriendo la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, conforme se verifica en Certificación de no interposición de recurso, emitida el 24 de junio de 2024, por el Secretario General de la Suprema Corte de Justicia.

CONSIDERANDO: Que, conforme nuestros registros, sobre el inmueble identificado como: *“Solar núm. 5, Manzana núm. 2027, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 373.05 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100218395”*, se encuentra inscrito el asiento núm. 010521614, contentivo de **Embargo Inmobiliario**, a favor de THE BANK OF NOVA SCOTIA (SCOTIABANK), en virtud de Mandamiento de Pago tendente a Embargo Inmobiliario conforme Ley No. 6186, documento de fecha 24/Jul/2013, Acto de Alguacil No. 779/13, instrumentado por Francisco Domínguez, Alguacil Ordinario del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito en fecha 07 de agosto del año 2013, a las 04:08:00 p. m. y publicitado en el Registro Complementario bajo el Libro 1100, Folio 018, Hoja 249, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, a los fines de determinar si procede o no la inscripción de una carga sobre un inmueble afectado por un bloqueo registral, es conveniente esbozar la figura de bloqueo registral definida por el Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), en su artículo 115, como: *“una*

anotación que se asienta en el Registro Complementario del inmueble como efecto de una inscripción definitiva o provisional, que tiene su origen en una norma jurídica, y que impide la inscripción total o parcial de cualquier derecho o afectación posterior. La norma jurídica que crea el bloqueo registral define la extensión de sus efectos”.

CONSIDERANDO: Que, en este punto, resulta imperativo establecer que entre las motivaciones utilizadas por la registradora de títulos del Distrito Nacional que dieron lugar al rechazo de la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, se hizo mención del artículo 7 de la Resolución núm. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales (derogada), el cual indica que: “a partir de la inscripción por el Registrador de Títulos correspondiente de todo acto de embargo inmobiliario o su equivalente de conformidad con las leyes vigentes, el Registrador de Títulos afectará el inmueble de bloqueo registral y todo acto con el cual se pretendiere afectar el inmueble tendrá que ser conocido y juzgado por el tribunal apoderado para el conocimiento del embargo”.

CONSIDERANDO: Que, sobre lo señalado, se resalta que con la entrada en vigencia en fecha 10 de noviembre de 2023, de la Resolución Núm. 788-2022 de fecha 27 de octubre de 2022, que instituye el Reglamento General de Registro de Títulos queda derogado el citado artículo 7 de la Resolución núm. 1419-2013, conforme se verifica en el artículo 185 del referido reglamento.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, contrario a lo argumentado por el registro de Títulos, en relación con el artículo 98 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, de aplicar este precepto legal para el caso del embargo inmobiliario, este se refiere a los efectos del bloqueo registral que generan las actuaciones de venta condicional de inmueble y la declaración de bien de familia, no abarcando así las consecuencias jurídicas que se producen con un bloqueo registral en ocasión de un embargo inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido los efectos del bloqueo registral que produce el embargo inmobiliario, actualmente se encuentran regulados por el Código de Procedimiento Civil (Modificado por la Ley 764 de 1944) en sus artículos 680 y 686, los cuales disponen respectivamente lo siguiente: “**En caso que hubiere habido embargo precedente, el conservador de hipotecas o el registrador de títulos no transcribirán o inscribirán el nuevo embargo...**” “*desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, y sin que haya necesidad de hacerla declarar*” (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los artículos precedentes, se constata que la inscripción de un embargo inmobiliario solo limita el registro de otro embargo inmobiliario y de actos de enajenación del bien inmueble.

CONSIDERANDO: Que, el concepto de enajenación, según el Diccionario panhispánico del español jurídico de la Real Academia Española, se define como la disposición de un bien o derecho transmitiendo su titularidad. En este caso, en un sentido amplio, la enajenación se refiere a la imposibilidad del propietario de disponer de los bienes afectados por un embargo inmobiliario, bajo pena de nulidad y sin necesidad de declaración, lo que imposibilita su inscripción.

CONSIDERANDO: Que, en este sentido, la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva que se pretende mediante la presente acción recursiva no implica la enajenación del bien que se encuentra en proceso de embargo inmobiliario, toda vez que se fundamenta en una decisión judicial condenatoria al pago de un monto, que da lugar a un derecho de garantía de naturaleza forzosa.

CONSIDERANDO: Que, conforme al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa** de la precitada Ley No. 107-13: “... *la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos*”.

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos establece el principio de Legalidad de la documentación, en su artículo 49, el cual plantea que : “Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones o certificaciones presentadas a la consideración del Registro de Títulos, y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Constitución, la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, el Código Civil, otras leyes aplicables, así como el presente reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan. Acreditándose así que este caso cumple con el criterio.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoge este Recurso Jerárquico y revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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 vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 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 Núm. 788-2022*); 686 del Código Civil de la República Dominicana; 3, numerales 6 y 8 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo.

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 señora **Olga Altagracia Romero**, en contra del oficio Núm. ORH-00000115372, de fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024369398; y 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, en relación con el siguiente inmueble:

a) “Solar núm. 5, Manzana núm. 2027, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 373.05 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100218395”, a:

1. Inscribir el asiento de **Hipoteca Judicial Definitiva**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Olga Altagracia Romero**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1773780-9, por un monto de RD\$6,000,000.00. El derecho tiene su origen en Sentencia Núm.396-2010, emitida por el Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en fecha dieciséis (16) de diciembre del año dos mil diez (2010).

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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