

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00176

FECHA
12-12-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2404

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de diciembre 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 diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Placido Paulino**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0058120-0 y **Ana Delia Nuñez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0058122-6, casados entre sí, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de Norteamérica; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial a la **Lcda. Francisca Ureña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 031-0069297-3, abogado de los Tribunales de la Republica Dominicana, colegiado bajo el Núm. 19263288-97, con estudio profesional abierto en la segunda planta del edificio marcado con el núm. 17, módulo 2-B, de la calle la Rosita, paralela Ave. Circunvalación casi esquina c/1era. Del sector Ensanche Roman I de la ciudad de Santiago de los Caballeros.

En contra del oficio núm. O. R. 237422, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642431402.

VISTO: El expediente registral núm. 3642431402, inscrito en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024) a las 11:54:00a.m., contentivo de solicitud de Cancelación de hipoteca legal de la mujer casada, en virtud de: **a)** instancia de fecha 30 de agosto del año 2024, emitida por la Lcda. Francisca Peña.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela **235-REF-A-376**, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de **300.00** metros cuadrados, ubicado Santiago de los Caballeros; identificado con la matrícula núm. **3001003933**”.

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. O.R.237422, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642431402; inscrito el dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:54:00 am; concerniente a la solicitud de levantamiento de hipoteca legal de la mujer casada, en virtud instancia, suscrita por la Lcda. Francisca Ureña; con relación al inmueble identificado como: “Parcela **235-REF-A-376**, del Distrito Catastral Núm. **06**, con una extensión superficial de **300.00** metros cuadrados, ubicado Santiago de los Caballeros; identificado con la matrícula núm. **3001003933**”, propiedad de **Placido Paulino y Ana Delia Nuñez**.

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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia.

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 los señores **Placido Paulino y Ana Delia Nuñez**, en calidad de las partes recurrentes y titular registral de la acción que se pretende; ii) la señora **Dalila Altagracia Cruz**, en calidad de beneficiaria de la anotación que se procura cancelar.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Dalila Altagracia Cruz**, en calidad beneficiaria de la anotación que se procura cancelar, a través del acto de alguacil Núm. 1199/2024, de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Esteban Jachaly Hernandez Rubio, Alguacil Ordinario de la 3ra., Sala del Juzgado de Trabajo de Santiago, depositado ante esta Dirección Nacional vía correo en fecha quince (15) de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 Núm. 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 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, en fecha dos (2) del mes de septiembre del año 2024, se depositó un expediente para fines de cancelar una hipoteca legal de la mujer casada a favor de **Dalila Altagracia Cruz**, la cual también firmó la venta, realizada en fecha 29 del mes de julio del año 1988, a favor de los señores **Placido Paulino y Ana Delia Nuñez**, por lo que no se explica que aun a la fecha exista dicha hipoteca, además dicha hipoteca esta prescrita de acuerdo a las leyes vigentes; **ii)** que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros emitió un oficio de rechazo en virtud de que supuestamente los compradores no tienen calidad para cancelar dicha hipoteca; **iii)** que, los señores **Placido Paulino y Ana Delia Nuñez**, son los propietarios, quienes compraron dichos derechos a los señores **Rafael Bolívar Acevedo Guzman y Dalila Altagracia Cruz**, por lo que son los que tienen calidad para dicha solicitud, todo en vista de que se desconoce el domicilio y la existencia de dicha vendedora, hasta la fecha solo hemos encontrado su acta de bautismo, en el hipotético caso de que esta estuviera viva tendría la edad de 98 años actualmente-; **vi)** que, como documentos probatorios se anexa el contrato de venta de fecha 29 de julio del año 1988, copia del acta de bautismo de la señora **Dalila Altagracia Cruz**, actos de notificación de cancelación de hipoteca legal de la mujer casada; **v)** que, por todo lo antes expuesto, se solicita acoger el recurso jerárquico y se ordene al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, cancelar la hipoteca legal de la mujer casada, por razón de prescripción es decir desde la firma de la venta hasta la actualidad han transcurrido 36 años, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela 235-REF-A-376, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 300.00 metros cuadrados, ubicado Santiago de los Caballeros.”*

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante Oficio núm. O.R.232717, de fecha veintitrés (23) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de: *“Rechazar (...) toda vez que Placido Paulino y Ana Delia Núñez no tienen calidad para la cancelación de la hipoteca legal de la mujer casada que figura en la anotación Núm. 984995534 en el inmueble (...)”*

CONSIDERANDO: Que, tras el estudio del tracto sucesivo de los inmuebles descritos en referencia, se constata que sobre los mismos existen inscritos los siguientes asientos registrales, contentivos de:

- i. **Hipoteca Legal de la mujer casada**, a favor de **Dalila Altagracia Cruz**, en virtud de acto bajo firma privada legalizado por el Lcdo. Ramón Esteban Perez Velerio, notario público para el municipio de Santiago; inscrito en fecha 20 de mayo del año 1974, a las 09:17:00pm.
- ii. **Derecho de propiedad**, a favor de **Placido Paulino**, dominicano, cédula de identidad Núm. 9871, serie 38, casado, y **Ana Delia Nuñez**, dominicana, mayor de edad, Cédula de identidad Núm. 39358-31, casada. El derecho fue adquirido a **Rafael Bolívar Acevedo Guzman**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad Núm. 43543-31, casado con **Dalila Altagracia Cruz**, mayor de edad. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 29 de julio del año 1988, Acto bajo firma privada legalizado por Lcda. Miguelina Luna, notario público para el municipio de Santiago, inscrito el día trece (13) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y dos (1992), a las 09:25:00 a. m.;

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que sustenta el expediente objeto de la presente acción recursiva, y en contestación a los argumentos esbozados por la parte interesada, esta Dirección Nacional ha podido confirmar que, sobre el inmueble de referencia, propiedad de los señores **Placido Paulino**, y **Ana Delia Nuñez**, figura inscrita el asiento registral contentivo de Hipoteca Legal de la Mujer Casada, en favor de **Dalila Altagracia Cruz**.

CONSIDERANDO: Que, la actuación registral de Hipoteca Legal de la Mujer Casada es un proceso que se inscribe sobre los bienes inmuebles registrados del marido para asegurar el cumplimiento de una obligación, constituyéndose como un derecho real cuando se inscribe ante el Registro de Títulos correspondiente, acorde a los efectos estipulados en el artículo 90 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, una de las características distintivas de los derechos reales inmobiliarios es su imprescriptibilidad, conforme el principio IV de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, asegurando de esta manera, la protección y garantía absoluta del Estado; incluyendo tanto los derechos reales principales como los accesorios.

CONSIDERANDO: Que, al consignarse un derecho real en un asiento registral, solo puede ser cancelado por medio de actos en que hayan consentido las partes que dieron origen al asiento o el titular del derecho, carga, gravamen o afectación del inmueble que se pretende cancelar, o por actos emanados de autoridad judicial

competente, anexando los documentos que acrediten la existencia de las causas legítimas para la extinción del derecho, carga, gravamen o afectación al inmueble que se pretende cancelar (Arts. 132 y 133, Res. núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “*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 **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que *pertenezca a su titular* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, para que proceda la inscripción de un asiento registral de cancelación de la Hipoteca Legal de la Mujer Casada, es necesario que conste depositado un acto suscrito por la señora **Dalila Altigracia Cruz**, en su calidad de beneficiaria del asiento a cancelar, mediante el cual la referida señora otorgue su consentimiento en el levantamiento de dicha carga, o de una decisión judicial que lo ordene de manera expresa, situación que no se cumple en el caso de especie.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se deriva que, la rogación original no cumple con los requisitos para procurar la actuación registral de que se trata, ya que no se dispone del consentimiento del beneficiario del asiento registral, en tal aspecto, cabe resaltar que, los señores **Placido Paulino**, y **Ana Delia Nuñez** no reúnen las características antes mencionadas, por lo que, no tienen calidad para solicitar la cancelación de la hipoteca legal de la mujer casada, conforme lo dispone la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en el marco de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece el **Principio de juridicidad**: *En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado*. Asimismo, el **Principio de racionalidad**: *Que se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática*.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; 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 de Santiago de los Caballeros, 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 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 788-2022), artículo 9 y 15 de la Resolución No. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

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 los señores **Placido Paulino y Ana Delia Nuñez**, en contra del Oficio Núm. O.R.237422, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral Núm. 3642431402.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de Santiago de los Caballeros, 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/gmgj