

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00180

FECHA
18-12-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2656

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) 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 veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la **Lcda. Clara Altagracia Acevedo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0066839-1, soltera, con domicilio en la calle Mercedes Laura Aguilar Núm.24, Mirador Sur, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono Núm. 809-729-4505.

En contra del Oficio No. ORH-00000121477, de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024580366.

VISTO: El expediente registral No. 0322024501466, inscrito el día veinticuatro (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:55:10 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Anotación Preventiva, mediante los siguientes documentos: a) Acto de alguacil No. 660/2024, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Amado Constantino Felix Caba, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; y, b) Certificación No. 00130/2024, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024580366, inscrito en fecha cinco (05) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:26:33 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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 No. 1016/2024, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Amado Constantino Felix Caba, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la **Lcda. Clara Altagracia Acevedo**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Dawn Michele Rodríguez, Levette Marie Rodríguez y Pamela Josefina Rodríguez Santos**, en calidad de Sucesores del titular registral.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 150.39 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 109-A, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula. 0100085256”;** **2) Parcela Núm. 25-B-PRO-1-A-REF-22, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 222.38 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional;** y, **3) Parcela Núm. 25-B-PRO-1-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 215.63 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula. 0100085257.”**

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 No. ORH-00000121477, de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024580366; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de inscripción de Anotación Preventiva, en relación a los inmuebles identificados como: **“1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 150.39 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 109-A, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula. 0100085256”;** **2) Parcela Núm. 25-B-PRO-1-A-REF-22, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 222.38 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional;** y, **3) Parcela Núm. 25-B-PRO-1-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 215.63 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula. 0100085257”**, propiedad del señor **Héctor José Rodríguez Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, *“los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento”*, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintidós (20) del mes de noviembre 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la **Lcda. Clara Altigracia Acevedo**, en calidad de solicitante de la inscripción de Anotación Preventiva y parte recurrente; ii) los señores **Dawn Michele Rodríguez, Levette Marie Rodríguez y Pamela Josefina Rodríguez Santos**, en calidad de Sucesores del titular registral de los inmuebles objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Dawn Michele Rodríguez, Levette Marie Rodríguez y Pamela Josefina Rodríguez Santos**, en calidad de Sucesores del titular registral, a través del citado acto de alguacil No1016/2024, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024); sin embargo, 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 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba el Anotación Preventiva, con relación a los inmuebles antes descritos; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa; **c)** que, dicha calificación negativa, fue impugnada mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra del acto administrativo que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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 **Lcda. Clara Altigracia Acevedo**, mediante instancia de fecha veintiuno

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

(21) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), se solicitó al Registro de Títulos del Distrito Nacional la inscripción de Anotación Preventiva en relación a los inmuebles supra indicados; **ii**) que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional haciendo uso de su función calificadora procede a rechazar el expediente por falta de documentos que vinculen los inmuebles mencionados con algún proceso judicial; **iii**) que, el Registro de Títulos no se percató que entre los documentos aportados figura la Certificación de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Sexta Sala para Asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sobre una demanda en partición de bienes, interpuesta por el señor **Dewin Michelle Rodríguez**, en contra del señor **Héctor Junior Rodríguez**, así como la Certificación Núm. 00130-2024, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), sobre demanda en ejecución de contrato, interpuesta por **Clara Altagracia Acevedo Francisco**, en contra de **Pamela Josefina Rodríguez Santos, Dawn Michele Rodríguez y Levette Marie Rodríguez**, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **vi**) que, la parte interesada ha cumplido todos los requisitos para la inscripción de anotación preventiva sobre los inmuebles citados; **vii**) que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de Anotación Preventiva.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en razón de que, “(...) *entre los documentos aportados no constan aquellos que justifiquen o sean de fundamento donde se establezca que haya un hecho irregular sustentado por una autoridad competente o que se ventile un proceso judicial ante un tribunal o institución pública, distinta a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y órganos del Registro Inmobiliario, respecto a los inmuebles que nos ocupan, por los cuales se solicita la Anotación Preventiva, cuyos requisitos o documento base están indicados en la disposición técnica DNRT-DT-2023-0001, que establece los requisitos para actuaciones registrales, específicamente en el artículo 24 punto 8 de Anotación Preventiva*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima pertinente destacar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, ha sido depositada la Certificación de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Sexta Sala para Asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en la cual se evidencia que existe en proceso una demanda en partición de bienes, interpuesta por el señor **Dewin Michelle Rodríguez**, en contra del señor **Héctor Junior Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, conforme copia aportada de los poderes de fechas dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil dieciséis (2016), se observa que la **Lcda. Clara Altagracia Acevedo** fue apoderada por los señores **Pamela Josefina Rodríguez Santos, Dawn Michele Rodríguez y Levette Marie Rodríguez**, mediante poder cuota litis para representarles en la partición de los bienes dejados por el finado **Héctor José Rodríguez Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, se constata que la **Lcda. Clara Altagracia Acevedo**, interpuso una demanda en ejecución de contrato en contra de los señores **Pamela Josefina Rodríguez Santos, Dawn Michele Rodríguez y Levette Marie Rodríguez**, tal como se establece en la Certificación Núm. 00130-2024, de fecha

once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, indistintamente las certificaciones antes mencionadas, no establecen bienes inmuebles registrados, es preciso advertir, que dichos documentos expresan la existencia de un proceso de partición de los bienes del finado **Hector José Rodríguez Perez**, titular registral de los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, como documento base para la rogación principal, la parte recurrente aportó al Registro de Títulos el acto de alguacil No. 660/2024, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Amado Constantino Felix Caba, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, contentivo de anotación preventiva, mediante el cual se verifican los inmuebles objeto de la presente acción recursiva, a saber: “**1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 150.39 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 109-A, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula. 0100085256”; 2) Parcela Núm. 25-B-PRO-1-A-REF-22, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 222.38 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; y, 3) Parcela Núm. 25-B-PRO-1-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 215.63 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula. 0100085257.”**

CONSIDERANDO: Que, es criterio de esta Dirección Nacional que las anotaciones preventivas pueden ser admitidas en las oficinas de Registro de Títulos cuando se pretende publicitar un proceso que se esté conociendo ante un tribunal (*a excepción de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*) o institución pública, así como situaciones irregulares, **siempre que en estos escenarios se involucre un inmueble registrado**, y que se pueda justificar (demostrar o probar) la pertinencia, utilidad y seriedad de las mismas.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar, que la Suprema Corte de Justicia establece el siguiente criterio jurisprudencial: “... *la jurisdicción civil ordinaria puede ser apoderada de la demanda en partición de bienes del patrimonio de una sucesión, aun cuando estos bienes se encuentren registrados, pues tratándose de una acción de carácter personal es el derecho común el que mantiene su imperio por ser mucho más amplio y natural*”².

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Anotación Preventiva*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata, incluyendo la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2023).

CONSIDERANDO: Que, el Principio II de la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, establece dentro de los criterios bases del sistema de publicidad inmobiliaria, la **Especialidad**, el cual consiste en “**la correcta**

² Criterio jurisprudencial citado en la Libro Ley 108-05 de Registro Inmobiliario comentada por Registradores de Títulos, pág.258.

determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”, asimismo plantea la **Legitimidad**, al indicar que “el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Distrito Nacional, y acoge la rogación original; 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 del Distrito Nacional 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 y 77 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2023); el artículo 3, numeral 6, de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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 **Lcda. Clara Altagracia Acevedo**, en contra del oficio No. ORH-00000121477, de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veinticuatro (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:55:10 p. m., contenido de solicitud de inscripción de Anotación Preventiva, y, en consecuencia:

- A.** Con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **150.39 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **109-A**, del Distrito Catastral Núm. **02**, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula. **0100085256**”*:
 - i.** Inscribir el asiento registral de **Anotación Preventiva**, en favor de **Clara Altagracia Acevedo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y

electoral No. 001-0066839-1, soltera, en virtud de los siguientes documentos: a) Acto de alguacil No. 660/2024, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Amado Constantino Felix Caba, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; y, b) Certificación No. 00130/2024, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sobre demanda en ejecución de contrato;

- ii. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

B. Con relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 25-B-PRO-1-A-REF-22, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 222.38 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*”:

- i. Inscribir el asiento registral de **Anotación Preventiva**, en favor de **Clara Altigracia Acevedo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0066839-1, soltera, en virtud de los siguientes documentos: a) Acto de alguacil No. 660/2024, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Amado Constantino Felix Caba, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; y, b) Certificación No. 00130/2024, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sobre demanda en ejecución de contrato;

- ii. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

C. Con relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 25-B-PRO-1-A-REF-13, del Distrito Catastral Núm. 02, con una extensión superficial de 215.63 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula. 0100085257*”:

- i. Inscribir el asiento registral de **Anotación Preventiva**, en favor de **Clara Altigracia Acevedo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0066839-1, soltera, en virtud de los siguientes documentos: a) Acto de alguacil No. 660/2024, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Amado Constantino Felix Caba, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; y, b) Certificación No. 00130/2024, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sobre demanda en ejecución de contrato;

- ii.** Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el 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/saub