

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-000074

FECHA
14-06-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), por la señora **Rosa Milagros Corcino Valenzuela**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0887821-6, domiciliada en la avenida Lope de Vega No. 55, Plaza Robles, suite 3-5, tercer nivel, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Bedramine M. Caba Rodríguez**, dominicana, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0467146-6, con estudio profesional abierto en la avenida Sabana Larga No. 66, Plaza Carmen, segundo piso, Ensanche Ozama, del municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, República Dominicana, y domicilio *ad hoc* en la avenida Lope de Vega No. 55, Plaza Robles, suite 3-5, tercer nivel, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional., capital de la República Dominicana.

En contra del oficio ORH-00000020117, relativo al expediente registral No. 9082019205771, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo;

VISTO: El expediente registral No. 9082019144835, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, por un monto de RD\$316,720.00, a favor de la señora **Rosa Milagros Corcino Valenzuela**, haciendo valer el contrato de cesión de crédito de fecha 20 de agosto del 2018, por ante el notario público **Dr. Ernesto Mateo Cuevas**, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2289, en relación a la conversión de Hipoteca Judicial Definitiva autorizada mediante Sentencia Civil No. 037-2001-2688 de fecha 3 de octubre del 2002, emitida por la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su oficio ORH-00000018919, de fecha ocho (08)

del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que *“la sentencia dictada no ordena una nueva inscripción de hipoteca, sino la conversión a Hipoteca Judicial Definitiva, de la Hipoteca Judicial Provisional sobre el inmueble identificado como Parcela No. 206-A-5, DC. 05, del Distrito Nacional”*.

VISTO: El expediente registral No. 9082019144835, contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del oficio ORH-00000018919, relativo al expediente registral No. 9082019144835, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico, el cual fundamentó su decisión en los mismos motivos con que fue basado el oficio anterior.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **i) “Parcela No. 401452170206, que tiene una superficie de 178.91 metros cuadrados, matrícula No. 3000111245, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”,** propiedad del señor **Salvador Pérez**; y, **ii) “Porción de terreno con una extensión superficial de 132.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 206-A-5, del Distrito Catastral No. 05, ubicado en el Distrito Nacional”**.

VISTO: El acto de alguacil No. 131/2019, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial **Neuvery Snicier Urbaz Fernández**, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; a través del cual la señora **Rosa Milagros Corcino Valenzuela**, le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Salvador Pérez**.

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 ORH-00000020117, relativo al expediente registral No. 9082019205771, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a una solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, a requerimiento de la señora **Rosa Milagros Corcino Valenzuela**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 401452170206, que tiene una superficie de 178.91 metros cuadrados, matrícula No. 3000111245, ubicada en el municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”,* propiedad del señor **Salvador Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diecisiete (17) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa

procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo procura la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, a favor de la señora **Rosa Milagros Corcino Valenzuela**, sobre el inmueble antes mencionado, en virtud de una decisión judicial y de un contrato de cesión de crédito; requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el motivo de que la sentencia en que se fundamenta el crédito describe un inmueble distinto al que sirve de objeto en la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, se establece que: *“la acreedora puede elegir libremente el inmueble sobre el cual desee inscribir hipoteca contra sus deudores, en virtud de la condenación contenida en la sentencia cuya ejecución se persigue, y no está obligado a continuar la conversión de hipoteca judicial provisional en definitiva, puesto que existe una condenación en cobro de pesos a favor del acreedor, por la suma de Trescientos Dieciséis Mil Setecientos Veinte Pesos (RD\$316,720.00), independientemente de la indicada hipoteca judicial provisional. Además, si lo desea, el acreedor puede inclusive, trabar embargos ejecutivos o de otra naturaleza, sobre los bienes de cualquiera de los deudores”*.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales inscritos sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 132.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 206-A-5, del Distrito Catastral No. 05, ubicado en el Distrito Nacional”*, pudo comprobar que la Hipoteca Judicial Provisional, sobre la cual fue ordenada su conversión a definitiva a través de la decisión judicial que justifica el crédito de la hoy recurrente, fue cancelada **“por haberse extinguido dicho crédito con el pago de la deuda”**; según consta en la anotación No. 7059, de la Constancia Anotada en el Certificado de Título, registrada en el Libro 592, Folio 170, Hoja 0027, e inscrita en fecha veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil dos (2002).

CONSIDERANDO: Que existiendo un asiento registral en el cual se establece que dicho crédito fue cancelado por el pago de la deuda, mal podría una oficina de Registro de Títulos inscribir una nueva hipoteca judicial definitiva sobre otro inmueble distinto, basado en el mismo crédito; todo esto conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 1234 del Código Civil.

CONSIDERANDO: Que por los motivos antes expuestos, y por los contenidos en el acto administrativo impugnado, esta Dirección Nacional procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 1234 del Código Civil,

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 la señora **Rosa Milagros Corcino Valenzuela**, en contra del oficio ORH-00000020117, relativo al expediente registral No. 9082019205771, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia: Confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: 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

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/JEDSC