

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-00102**

FECHA  
**02-08-2019**

NO. EXPEDIENTE  
**S/N**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto 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 dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Maung Mying Hdwe Hsu**, de nacionalidad china, nacionalizado dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1445368-1, domiciliado y residente en la calle Avenida Sarasota, esquina calle 12 de Julio, Plaza Omega, Sector Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. James Steven López Lazala y Gisela Alt. Lazala**, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1914728-8 y 001-0443146-5, respectivamente, abogados de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Máximo Gómez, No. 111, segundo nivel, casi esquina calle Félix Evaristo Mejía, del sector Villas Agrícolas, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000023132, relativo al expediente registral No. 0322019272254, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019253497, contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca, Cancelación de Mandamiento de Pago e inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000022587, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, quien fundamentó su decisión dejando establecido que el Registro de Títulos procedía a rechazar la solicitud *“en virtud de que no figura depositado en el expediente el acto de cancelación de hipoteca que sustente lo solicitado en instancia, ni Certificación de Registro de Acreedor correspondiente a la hipoteca registrada en el asiento No. 010116178, por un monto de RD\$300,000.00, a favor de Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos; dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.*

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “*Apartamento No. 1-C, Primera Planta del Condominio Residencial Paola Stephanie III, matrícula No. 0100047000, con una superficie de 112.00 metros cuadrados, en el Solar No. 1-REF, Manzana No. 2992, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional*”.

VISTO: El acto de alguacil No. 0655/2019, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial Anisete Dipré Araujo, Alguacil de Ordinario del 1er. Tribunal Colegiado del Distrito Nacional; por medio al cual se notifica el presente recurso jerárquico en el Ayuntamiento del Distrito Nacional, de conformidad con lo que establece el artículo 68 del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana.

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-00000023132, relativo al expediente registral No. 0322019272254, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en relación a una solicitud de Cancelación de Mandamiento de Pago, a favor de **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos** e inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, a favor de **Maung Mying Hdwe Hsu**, sobre el siguiente inmueble: “*Apartamento No. 1-C, Primera Planta del Condominio Residencial Paola Stephanie III, matrícula No. 0100047000, con una superficie de 112.00 metros cuadrados, en el Solar No. 1-REF, Manzana No. 2992, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de las señoras **Carmen Altagracia de Jesús Cortorreal e Ivelisse del Carmen Soriano de Jesús**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha ocho (08) de julio del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de julio 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 trata<sup>1</sup>; 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 ejecución de cancelación de Mandamiento de Pago, a favor de **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$226,160.70, mediante acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 297; y de Hipoteca Judicial Definitiva, a favor del señor, **Maung Mying Hdwe Hsu**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1445368-1, en virtud de Sentencia No. 064-SSEN-2017-00028 de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), emitida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, que acoge demanda en Cobro de Alquileres Vencidos, Rescisión de Contrato y Desalojo por Falta de Pago, en contra de las señoras **Carmen**

<sup>1</sup> 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*).

**Altagracia de Jesús Cortorreal e Ivelisse del Carmen Soriano de Jesús;** requerimiento este que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, mediante el oficio No. ORH-00000023132, relativo al expediente registral No. 0322019272254, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, bajo el entendido de que no figura depositada Certificación de Registro de Acreedor para la cancelación del mandamiento de pago, lo cual transgrede lo que establece la actuación No. 4 de la Resolución No. 21-0313 que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos.

CONSIDERANDO: Que el recurrente hace uso de las prerrogativas que le otorga la ley de interponer el presente recurso jerárquico, debido a que el Registro de Títulos emitió oficio de rechazo a la rogación inicial de Cancelación de Mandamiento de Pago e inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud del bloqueo registral que posee el inmueble de referencia, como consecuencia del Mandamiento de Pago, que se encuentra inscrito en el Registro complementario del mismo a favor de **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**.

CONSIDERANDO: Que el reclamante solicitó la cancelación del Mandamiento de pago, sin embargo la actuación le fue rechazada por no contar el expediente con la Certificación de Registro de Acreedor que ampara la acreencia a favor de **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos que sirven de fundamento al presente recurso, se indica que la acreencia a favor de **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, ya fue pagada y saldada en su totalidad, anexando como elementos probatorios, acto de alguacil No. No. 0639-2019, de fecha 11 de julio del año 2019, instrumentado por el ministerial Anisete Dipré Araujo, Alguacil de Ordinario del 1er. Tribunal Colegiado del Distrito Nacional, por medio al cual intima a la **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos** a la entrega de Certificación de Registro de Acreedor y radiación de hipoteca y de mandamiento de pago, a fin de poder proceder con la inscripción de su acreencia quirografaria, a lo cual la entidad bancaria le responde con el acto No. 209/19 de fecha 16 de julio del año 2019, instrumentado por el ministerial Miguel Odalis Espinal Tobal, Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por medio al cual da constancia de que ya no tiene interés en su acreencia inscrita, pues emite acto de cancelación de Mandamiento de Pago, mediante acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 297; dando también constancia de que entregó Certificación de Registro de Acreedor y acto de radicación de hipoteca en manos de la señora **Carmen Altagracia de Jesús Cortorreal**.

CONSIDERANDO: Que por ante las oficinas del Registro de Títulos del Distrito Nacional no ha sido inscrita documentación a fin de liberar al inmueble de las cargas que posee inscritas a favor de **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, razón por la cual persiste el bloqueo registral, de conformidad con lo que establece el artículo No. 7 de la Resolución No. 1419-2013 sobre procedimientos Diversos Ante los Registros de Títulos.

CONSIDERANDO: Que frente esta situación particular, y tomando en consideración que la Certificación de Registro de Acreedor necesaria para la ejecución de cancelación de mandamiento de pago, se encuentra en poder de las deudoras forzosas, señoras **Carmen Altagracia de Jesús Cortorreal e Ivelisse del Carmen Soriano de Jesús**, quienes no tienen ningún interés en que sea desafectado el bloqueo registral sobre el inmueble de su propiedad, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos no puede hacer caso omiso a los

planteamientos probados de la parte recurrente, pues nos encontramos delante de un acreedor quirografario, que se encuentra en una situación de desventaja, respecto de un acreedor que tiene un bloqueo registral que le favorece pero que no tiene interés sobre el mismo; y unas deudoras forzosas, las cuales tienen la prueba de haber satisfecho total y definitivamente su deuda, pero que no les interesa que la misma sea cancelada, pues se benefician de ese bloqueo registral.

CONSIDERANDO: Que en ese sentido, resulta imperativo mencionar que el artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**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 esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante la situación de indefensión en que se encuentra el acreedor quirografario, y de conformidad con lo que establece el **Principio de racionalidad** descrito en el párrafo anterior; mal haría en no acoger el presente recurso jerárquico, en razón de que el expediente presenta probados fundamentos que indican que la realidad registral del inmueble perseguido no corresponden su realidad jurídica, por lo menos en cuanto al acreedor hipotecario inscrito, pues el mismo ha dejado demostrado que no tiene interés en mantener el bloqueo registral, haciéndole falta la Certificación de Registro de Acreedor, que ya no tiene en su poder.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional advierte que en rogación original presentada por ante el Registro de Títulos, mediante expediente No. 0322019253497, fue depositada doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha 24 de junio del año 2019, emitida por el Licdo. James Steven López Lazala, sin embargo la misma no fue depositada en el presente recurso, por lo que se le ordenará al Registro de Títulos del Distrito Nacional que previo ejecución, emita oficio de subsanación solicitando al interesado el depósito de doble factura para la inscripción hipotecaria, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2148 del Código Civil Dominicano.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); artículo 2148 del Código Civil Dominicano; artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y artículo 40, numeral 15 de la Constitución Dominicana del año 2015;

#### **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, interpuesto por el señor **Maung Mying Hdwe Hsu**, en contra del oficio ORH-00000023132, relativo al expediente registral No. 0322019272254, de

fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a inscribir, sobre el inmueble descrito como: *“Apartamento No. 1-C, Primera Planta del Condominio Residencial Paola Stephanie III, matrícula No. 0100047000, con una superficie de 112.00 metros cuadrados, en el Solar No. 1-REF, Manzana No. 2992, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*, lo siguiente: **i)** Acto de cancelación de embargo de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), suscrito por **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$226,160.70, legalizado por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 297, sin la presentación de la Certificación de Registro de Acreedor, por las razones expuestas en el cuerpo de esta resolución; y, **ii)** Hipoteca Judicial Definitiva, a favor del señor, **Maung Mying Hdwe Hsu**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1445368-1, por un monto de *RD\$ Cuatrocientos Sesenta y Ocho Mil Seiscientos Pesos Dominicanos (RD\$468,600.00)*, en virtud de Sentencia No. 064-SSEN-2017-00028 de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), emitida por el Juzgado de Paz de la Primera Circunscripción del Distrito Nacional, que acoge demanda en Cobro de Alquileres Vencidos, Rescisión de Contrato y Desalojo por Falta de Pago, en contra de las señoras **Carmen Altagracia de Jesús Cortorreal e Ivelisse del Carmen Soriano de Jesús**, originalmente inscritos en fecha 24 de Junio del año 2019, a las 4:31:35 p.m.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, solicitar al interesado mediante oficio de subsanación, previo a la ejecución del expediente, el depósito de doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, pues se advierte que en rogación original, mediante expediente No. 0322019253497, la misma fue depositada, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 2148 del Código Civil Dominicano.

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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jedsc