

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-000105

FECHA
02-08-2019

NO. EXPEDIENTE

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) día 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 veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por la señora **Sonia Altagracia Beltré Bautista**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1588563-4, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Juan Roberto Soriano E.**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0875874-9, con estudio profesional abierto en la oficina Centro Jurídico Profesional Integrado (CEJUPI), ubicado en la calle 4ta., No. 122, Esquina 2da. Del Residencial Oriental, Municipio Santo Domingo Este, Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-0000023688, relativo al expediente registral No. 0322019275997, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019275997, contentivo de solicitud de cancelación de hipoteca judicial provisional por un monto de RD\$375,000.00, a favor de **Manuel De La Rosa López y Pedro Pica Escodas**, inscrita en el asiento No. 010293303 del Registro Complementario, Libro 655, Folio 165, sobre el *Solar No. 27, Manzana No. 3821, del Distrito Catastral No. 01 Distrito Nacional*, propiedad de los señores **Sonia Altagracia Beltré De Ogando y Felipe Nerys Ogando**, además, solicitud de rectificación de registro, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000023688 de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión dejando establecido que no podía ejecutar la rogación en virtud de que *“no figura la constancia ordenada por sentencia de un juez apoderado, ni fue depositado un documento emitido por el titular del derecho que genera la extinción de dicho asiento, en virtud de lo establecido en el artículo 34 del Reglamento General de Registro de Títulos”*, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “Solar No. 27, Manzana No. 3821, Distrito Catastral No.01, matrícula 0100168209, ubicado en Distrito Nacional, con una extensión superficial de 242.63 metros cuadrados”.

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-00000023688, relativo al expediente registral No. 0322019275997, de fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional, en relación a una solicitud de cancelación de una Hipoteca Judicial Provisional por un monto de RD\$375,000.00 a favor de **Manuel De La Rosa López y Pedro Pica Escodas**, inscrita en el asiento No. 010293303 del Registro Complementario, Libro 655, Folio 165, sobre el solar 27, Manzana 3821, del Distrito Catastral No. 01 Distrito Nacional, así como la solicitud de rectificación del Certificado de Títulos, requerimiento que fue calificado de manera negativa mediante el acto impugnado en el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dos (19) de julio del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), acogiéndose a lo establecido en el artículo 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, es decir, interponiendo el presente recurso, sin que sea necesario haber deducido previamente recurso de reconsideración; 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 del Distrito Nacional, procura la radiación de la Hipoteca Judicial Provisional y la rectificación del Certificado de Títulos, para que se haga constar, que dicho inmueble es un “*Bien Propio*” de la señora **Sonia Altagracia Beltré Bautista**, y sea eliminado el nombre del señor **Felipe Nerys Ogando**, requerimiento este que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, en síntesis, se establece que: “*la Hipoteca Judicial Provisional, fue inscrita en fecha 11/12/1981 y asentada en el libro de Registro RC 0655, folio Registro RC165, en fecha 12/01/2011, por un monto de RD\$375,000.00 pesos m/n, a favor de los señores Manuel de la Rosa López y Pedro Pica Escoda, es decir, 30 años después de ser cancelada, quien le pidió al Registro de Títulos, retrotraer una Hipoteca Judicial Provisional, ya cancelada, por demás está decir, prescrita según nuestras normas procesales como lo establecen los artículos 130, del Reglamento de los Registros de Títulos, el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil y el Código Civil en su artículo 2154*”.

CONSIDERANDO: Que de igual manera, hacen alusión a que trataron depositar varios documentos para hacer valer su solicitud de rectificación o levantamiento de la Hipoteca, pero el recepcionista solo tomó la

instancia y el acto de notificación, alegando que con eso era suficiente. Asimismo, argumentan que le pidieron al Registro de Títulos que según Resolución *del Tribunal Superior de Tierras, que declara Bien Propio de la solicitante, para “que su Título a partir de este momento salga solamente a su nombre, excluyendo el del señor Felipe Nerys Ogando,”*.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales inscritos sobre el inmueble identificado como: “Solar No. 27, Manzana No. 3821, *del Distrito Catastral No.01, matrícula 0100168209, ubicado en el Distrito Nacional, con una extensión superficial de 242.63 metros cuadrados*”, así como la documentación suministrada, advierte que el Registrador de Títulos ha rechazado la solicitud de cancelación de hipoteca judicial provisional, alegando que, *no figura la constancia ordenada por sentencia de un juez apoderado, ni fue depositado un documento emitido por el titular del derecho que genera la extinción de dicho asiento. Y que sobre la solicitud de rectificación del Certificado de Títulos, el registro no tomó ninguna decisión.*

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, la Hipoteca Judicial Provisional, por un monto de RD\$375,000.00, a favor de los señores **Manuel de la Rosa López y Pedro Pica Escoda**, registrada en el asiento No. 010293303 del Registro Complementario, Libro 655, Folio 165, sobre el Solar No. 27, Manzana No. 3821, del Distrito Catastral No. 01 Distrito Nacional, figura vigente y la parte interesada no depositó un documento equivalente al que dio origen a la misma o un documento emitido por el beneficiario de la misma; lo cierto es, que de acuerdo al artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, el plazo de vigencia para ese tipo de hipoteca es de tres años, y en consonancia con el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos, su inscripción queda extinguida, por lo que entendemos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, al momento de calificar el expediente no tomó en consideración dichos artículos, además de obviar la solicitud de rectificación del Certificado de Títulos.

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 el Principio II, los artículos 54 del Código de Procedimiento Civil, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 127, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) y artículos 545 del Código de Procedimiento Civil y 19 la Ley 140-15 del Notariado.

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 la señora **Sonia Altagracia Beltré Bautista**, en calidad de propietaria, en contra del oficio No. ORH-00000023688, relativo al expediente registral No. 0322019275997, de fecha diecisiete (17) del mes de junio 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 citado órgano registral; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional cancelar la Hipoteca Judicial Provisional por un monto de RD\$375,000.00, a favor de **Manuel De La Rosa López y Pedro Pica Escodas**, inscrita en el asiento No. 010293303 del Registro Complementario, Libro 655, Folio 165, sobre el *Solar No. 27, Manzana No. 3821, del Distrito Catastral No. 01 Distrito Nacional*, propiedad de los señores **Sonia Altagracia Beltré de Ogando y Felipe Nerys Ogando**, en virtud de la prescripción de la misma, conforme el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil y el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos, y de la instancia de fecha 08 de julio 2019; inscrita originalmente en fecha seis (08) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), a las 10:39:15 a.m.,

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional corregir el Certificado de Títulos sobre el *Solar No. 27, Manzana No. 3821, del Distrito Catastral No. 01 Distrito Nacional*, propiedad de los señores **Sonia Altagracia Beltré de Ogando y Felipe Nerys Ogando**, para que el mismo haga constar que se trata de un “*Bien Propio*” de la señora **Sonia Altagracia Beltré de Ogando**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1588563-4 como lo establece la resolución del Tribunal Superior de Tierras de fecha 12 de julio de 1999, inscrita en fecha 28 de julio 1999, bajo el No. 440, folio 110, libro 180.

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/aacm