

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00128

FECHA
02-10-2019

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 octubre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 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 once (11) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), por la señora **Lincy Kasahara Sánchez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0110835-9; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Franklin Almeyda Rancier**, la **Licda. Marcia J. Pérez Gaviño** y al **Lic. Darwin Marte Rosario**, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de la Cédula de Identidad y Electoral Nos. 001-0071133-2, 001-0071581-2 y 001-1306676-5, respectivamente, con estudio profesional conjunto, ubicado en el Edificio Bohío II, Apto. 2-C, calle Fernando Valerio esquina Dr. Núñez Domínguez, La Julia, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.083176, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 3381903066, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 3381805056, contentivo de solicitud de canje registral, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 14 de agosto del año 2018, legalizado por la Dra. Yarisa María García Brito, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula 4015, suscito entre Metros Country Club, S. A. y (vendedora) y Lincy Kasahara Sánchez (compradora), con respeto a los inmuebles identificados como: *“Porción de terreno de 652.91 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 220-B-12-4, del Distrito Catastral No. 6/Ira., matrícula 2100002291, ubicada en el municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”* y *“Parcela 405367178898, con una extensión superficial de 709.31, metros cuadrados, matricula 2100034510, ubicado en el municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís”*.

VISTO: El expediente registral No. 3381903066, contentivo de solicitud de Reconsideración de la actuación contenida en el asiento registral No. 400176783, inscrito el 13 de febrero de 2015, a las 11:09:51 a.m., sobre el inmueble identificado como: *“Parcela 405367178898, con una extensión superficial de 709.31, metros cuadrados, matrícula 2100034510, ubicado en el municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís”*, a los fines de que sea cancelada la Hipoteca Judicial Provisional por un monto de US\$3,254,703.68, a favor de Beachstone Investments, Inc., que allí se ampara, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través de su Oficio No. O.R.083176, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión de rechazo en el hecho de que: *“Que la hipoteca Judicial provisional fue inscrita antes de que el actual titular adquiriera su derecho y tal y como indica el Reglamento General de Registro de Títulos, sistema registral inmobiliario dominicano es el inmueble, sobre el que se realizan todos los asientos de inscripciones, anotaciones y cancelaciones de derechos reales, cargas y gravámenes, es decidir que toda garantía real que recae sobre el inmueble persigue únicamente al inmueble sin importar en qué manos se encuentre.”*; dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Parcela 405367178898, con una extensión superficial de 709.31, metros cuadrados, matrícula 2100034510, ubicado en el municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís”*.

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. O.R.083176, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 3381903066, contentivo de solicitud de reconsideración contra la actuación administrativa inscrita en el asiento No. 400176783, en fecha 13 de febrero de 2015, a las 11:09:51 a.m., sobre el inmueble identificado como: *“Parcela 405367178898, con una extensión superficial de 709.31, metros cuadrados, matrícula 2100034510, ubicado en el municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís”*, a los fines de que sea cancelada la Hipoteca Judicial Provisional por un monto de US\$3,254,703.68, a favor de Beachstone Investments, Inc., que este asiento ampara.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha seis (06) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de septiembre 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.

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*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procura la cancelación de la Hipoteca Judicial Provisional, por un monto de US\$3,254,703.68, inscrita en fecha el 13 de febrero de 2015, a las 11:09:51 a.m., a favor de Beachstone Investments, Inc., sobre el inmueble identificado como: *“Parcela 405367178898, con una extensión superficial de 709.31, metros cuadrados, matrícula 2100034510, ubicado en el municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís”*.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: *“que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, estableció en el Atendido 2, como uno de los motivos de rechazo del recurso de reconsideración que “dichas cargas fueron inscritas antes de que el actual titular (Lincy Kasahara Sánchez) adquiriera su derecho”; sin embargo, se puede demostrar lo contrario, pues según carta constancia registrada el 26 de abril de 2008, matrícula 21000002291, los señores Armando Oscar Rivera Jiménez y Lincy Kasahara Sánchez, figuran como propietarios de la referida porción de terreno desde fecha 21 de octubre de 2002... y la actuación administrativa que aprobó la solicitud realizada por Beachstone Investments, Inc., de inscribir la Sentencia Civil No. 00076-2015, de fecha 29 de enero de 2015, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, pronunciada contra Metro Country Club, S. A. se realizó en fecha 13 de febrero de 2015”*.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de examinar las piezas que conforman el expediente recurrido, pudo observar que el oficio No. O.R.083176, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 3381903066, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, no hace referencia al asiento No. 400176783, contentivo de Hipoteca Judicial Provisional por un monto de US\$3,254,703.68, a favor de Beachstone Investments, Inc., no obstante, a que en la rogación original, la parte recurrente solicitó la reconsideración sobre dicho asiento, y en el presente recurso lo establece en la instancia depositada, por lo que, para los fines del conocimiento del presente recurso, se tomó en consideración dicha rogación.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, advierte que la Hipoteca Judicial Provisional, a favor de Beachstone Investments, Inc., figura inscrita con fecha anterior a la inscripción del acto de Canje Registral que sirvió de origen a los derechos de la señora Lincy Kasahara Sánchez sobre dicho inmueble, por lo que frente a los terceros la Parcela No. 405367178898, con una extensión superficial de 709.31, metros cuadrados, matrícula 2100034510, ubicado en el municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís, todavía era propiedad de Metros Country Club, S. A., quien figura como deudor en la Sentencia Civil No. 00076-2015, de fecha 29 de enero de 2015, dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, la cual fue el sustento para la inscripción de la Hipoteca Judicial Provisional que ahora se pretende cancelar; por lo que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en el ejercicio de la función calificadora procedió conforme a lo que establece la normativa que rige la materia, aunque en el oficio de rechazo, no se refirió expresamente al asiento de la hipoteca objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que en el tenor de lo alegado por las partes, cabe resaltar que: 1) el registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado; y, 2) una vez inscrita una actuación en

el registro complementario de un inmueble, el contenido de los mismos se presume exacto y ésta presunción no admite prueba en contrario; todo esto en virtud de lo que establece el artículo 90, de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que además, en ese sentido el principio IV de la Ley citada, establece que: “Todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado”.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, y por aplicación de los principios de Prioridad y Legitimidad, el Registro de Títulos no puede desconocer los derechos que fueron inscritos con anterioridad al derecho de propiedad de la señora Lincy Kasahara Sánchez, respecto del inmueble identificado como: *“Parcela 405367178898, con una extensión superficial de 709.31, metros cuadrados, matrícula 2100034510, ubicado en el municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo aclarar que frente a nuestro sistema registral se trataba de dos inmuebles, a saber, la *“Porción de terreno de 652.91 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 220-B-12-4, del Distrito Catastral No. 6/Ira., matrícula 2100002291, ubicada en el municipio de Los Llanos, provincia San Pedro de Macorís”* y la *“Parcela 405367178898, con una extensión superficial de 709.31, metros cuadrados, matrícula 2100034510, ubicado en el municipio de Guayacanes, provincia San Pedro de Macorís”*, los cuales antes de efectuarse el Canje Registral tenían vida jurídica totalmente independientes, por tanto las cargas y gravámenes que tenían registrados en el registro complementario persiguen a cada inmueble de forma individual en las manos de quien se encuentre.

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

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y el principio IV de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 57, 58, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 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 **Lincy Kasahara Sánchez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0110835-9; en contra del Oficio No. O.R.083176, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 3381903066, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por dicho Registro de Títulos, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

CUARTO: Ordena el desglose de las piezas que componen el expediente con motivo al presente recurso, en manos de la parte recurrente o su representante.

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