

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-000144

FECHA
04-10-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de octubre 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 doce (12) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Julio Antonio Ferreras Méndez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1048993-7, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al Dr. **Ángel Lockward**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0095587-1; con estudio profesional abierto en la calle Dres. Mallen No. 240, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del Oficio O.R.083463, de fecha quince (15) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 9091902905, emitida por el Registro de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 3381903177, contentivo de puesta en mora al Registro de Títulos San Pedro de Macorís, mediante acto No. 201/2019, de fecha 08 de agosto de 2019, del alguacil de Estrados de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, José Antonio Corniel Santana, a los fines de que en el plazo de un día franco procesa a cumplir con su obligación de hacer entrega de la certificación de estado jurídico solicitada en el expediente registral No. 9091902426, inscrito el 04/07/2019, libre de cargas y gravámenes, como estaba al momento de ser adquirida la propiedad por el señor Julio Antonio Ferreras Méndez, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela 409379711616, matrícula 4000375616, ubicado en Villa Hermosa, La Romana”*, el cual fue calificado por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio O.R. 083297, de fecha 12 de agosto de 2019, indicando lo siguiente: *“que de la verificación del expediente No. 9091902426, con fecha de inscripción 04 de julio de 2019, contentivo de la solicitud de certificación de estado juicio sobre el inmueble de referencia, este Registro de Títulos advierte que la misma fue entregada en fecha 08 de agosto de 2019, por lo que, el requerimiento en cuestión fue ejecutado”*.

VISTO: El expediente registral No. 9091902905, contentivo de solicitud de corrección u observación, de la actuación solicitada en el expediente registral No. 3381903177, en cuanto a la tardanza en emisión de la Certificación del Estado Jurídico del inmueble identificado como: “Parcela 409379711616, matrícula 4000375616, ubicado en Villa Hermosa, La Romana”, solicitada a su vez en el expediente registral No. 9091902426, el cual fue calificado por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, otorgando un oficio de fecha 15 de agosto de 2019, indicando lo siguiente: “ÚNICO: Informa a la parte interesada que la certificación de estado jurídico, inscrita en fecha 04/06/2019, bajo el expediente 9091902052, fue ejecutada en fecha 03 de julio de 2019, la cual reposa en el Departamento de Entrega, lo que evidencia que esta lista para ser retirada”; dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “Parcela 409379711616, matrícula 4000375616, ubicado en Villa Hermosa, La Romana”, propiedad de **Julio Antonio Ferreras Méndez**.

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 O.R.083463, de fecha quince (15) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 9091902905, emitida por el Registro de San Pedro de Macorís; sobre una solicitud de corrección de una Certificación del Estado Jurídico del inmueble identificado como: “Parcela 409379711616, matrícula 4000375616, ubicado en Villa Hermosa, La Romana”, a los fines de que sea emitida libre de cargas y gravámenes, tal como estaba al momento de ser adquirida la propiedad por el señor **Julio Antonio Ferreras Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha treinta (30) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) 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.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos planteados por el hoy recurrente, en síntesis, podemos indicar que “que en fecha 15/04/2019 el señor Julio Ferreras, previa verificación de que no existía ninguna cargada, gravamen o Litis sobre la Parcela 409379711616, procede a comprar dicha propiedad; que fue

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).

depositada en el registro de Títulos de San Pedro de Macorís para fines de transferencia en fecha 06/05/2019; que en fecha 26/06/2019 el registrador de títulos procedió a firmar la nueva matrícula a nombre del señor Julio Ferraras, sin cargas, gravámenes, notas preventivas o litis; que en fecha 03/06/2019, cincuenta y ocho días después el Registrador de Títulos procedió a ejecutar, la inscripción de una litis ajena al titular del derecho, en vez de devolver el expediente, si lo había, indicado que dicho ciudadano, Edgar John Valdez, ya no tenía derechos registrados en esa propiedad; que es a partir de la asentamiento o ejecución de cualquier nota o gravamen que este cumple el requisito de publicidad y se hace oponible a terceros, por tanto el registrador de títulos ha actuado al margen la ley y del Reglamento; que cuando se produjo la compra del inmueble de referencia en el mes de mayo de 2019, no existía ningún gravamen conforme establece la misma matrícula; que el derecho se considera registrado cuando se realiza la inscripción no cuando se recibe un expediente, conforme dispone la ley; que la certificación de fecha 06/08/2019 cuya disponibilidad informa el oficio de rechazo, establece que el inmueble se encuentra libre de derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales; y que sobre este inmueble existen actuaciones registrales en proceso de ejecución contenidas en expediente No... contentivo de litis sobre derechos registrados; que estando libres de cargas no puede estar afectado por “actuaciones registrales en proceso”.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procura la corrección y emisión de Certificación del Estado Jurídico del inmueble identificado como: *Parcela 409379711616, matrícula 4000375616, ubicado en Villa Hermosa, La Romana*”, libre de cargas y gravámenes y sin indicar que: *“sobre este inmueble existen actuaciones registrales en proceso de ejecución contenidas en expediente No.9091900335, contentivo de litis sobre derechos registrados”.*

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los sistemas de investigación y los asientos registrales de la *“Parcela 409379711616, matrícula 4000375616, ubicado en Villa Hermosa, La Romana”*, advierte que el señor Julio Antonio Ferreras Méndez, inscribe su derecho de propiedad sobre el indicado inmueble en fecha 06/05/2019 a las 04:21 p., y al momento de asentar dicho derecho fue anotado sobre el Registro Complementario el siguiente asiento: *“Se hace constar que mediante expediente 9091900335 inscrito el fecha 29/01/2019 se procura la inscripción de Litis sobre derechos registrados en virtud de oficio No. 28/2019, emitido por el Tribunal de Jurisdicción Original de la provincia de San Pedro de Macorís, el cual fue apoderado en fecha 21/12/2018 mediante expediente No. 0337-18-00531, el cual tiene como partes: Demandante-Estrella G&J, S. A. y Demandado-Edgar Jhoan Arias Valdez, el cual figura en espera de instrucciones por parte del tribunal apoderado, y tiene propiedad sobre la presente transferencia. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 28/ENE/2019, Oficio emitido por el Tribunal”.*

CONSIDERANDO: Que la actuación contenida en el expediente registral No. 9091900335, tiene prioridad preferente por haber sido inscrita en fecha anterior a la transferencia en favor del señor Julio Antonio Ferreras Méndez, por lo que el Registro de Títulos no puede desconocer la existencia del mismo, y por tanto las certificaciones de estado jurídico del inmueble en cuestión que sean emitidas antes de que el expediente registral No. 9091900335 culmine con un acto administrativo definitivo, tendrán que llevar la anotación de que dicho expediente aún está en proceso de ejecución, como medida precautoria y de poner en conocimiento a los terceros frente a tal actuación.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que el principio de prioridad, se refiere a que los derechos que otorgan los registros públicos están determinados por la fecha de su inscripción y, a su vez, la fecha de inscripción está determinada por el día y la hora de su presentación; por eso, en el caso de la especie, cabe aplicar el apotegma jurídico "prior in tempore in jure" (El primero en el tiempo es el más poderoso en el derecho).

CONSIDERANDO: Que en vista de las situaciones antes planteadas esta Dirección Nacional entiende que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís actuó de forma correcta y en apego a la Ley de Registro Inmobiliario y sus Reglamentos al emitir la certificación de estado jurídico indicando que sobre el inmueble en cuestión existen actuaciones pendientes de ejecución; por tanto se procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 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 el señor **Julio Antonio Ferreras Méndez**, contra el Oficio O.R.083463, de fecha quince (15) de agosto del año dos mil diecinueve (2019), relativa al expediente registral No. 9091902905, emitida por el Registro 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.

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/ech