

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00146

FECHA
21-10-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) 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 treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), por los señores **Cruz del Carmen Brito Ortega**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0165179-6; **Aurelinda Brito Ortega**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0225127-3; **Lucila Antonia Brito Ortega**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No.031-0165791-8; **Cornelia Brito Ortega**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No.031-0120085-9; **Victorina Brito Ortega**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0012267-4; **Altagracia Brito Ortega**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0204901-6; **Sergia Jacinta Brito Ortega**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0165792-6; **Ana Luisa Brito Ortega**, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0160708-7 y **Alfredo Antonio Brito Ortega**, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0164697-8, todos dominicanos, mayores de edad, solteros, domiciliados y residentes en la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. José Luis Ulloa Arias y Susana Samanta Ulloa Rodríguez**, dominicanos, mayores de edad, solteros, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en los apartamentos Nos. 10, 11, 12 y 13 de la segunda planta del edificio marcado con el No. 15, de la calle Boy Scout, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

En contra del Oficio de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 3641924716, emitido por el Registro de Títulos de Santiago.

VISTO: El expediente registral No. 3641919639, contentivo de solicitud de Cancelación de Embargo Inmobiliario e inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva y un nuevo Embargo por el monto de RD\$18,000,000.00, en favor de los señores **Cruz del Carmen Brito Ortega, Aurelinda Brito Ortega, Lucila Antonia Brito Ortega, Cornelia Brito Ortega, Victorina Brito Ortega, Altagracia Brito Ortega, Sergia Jacinta Brito Ortega, Ana Luisa Brito Ortega y Alfredo Antonio Brito Ortega**, en contra de los

señores **Pedro Marte y Luis Emilio Bueno Santana**, sobre los inmuebles identificados con la matrículas: 0200124179, 0200020394, 0200124180, 0200124181, 0200124182, 0200124183, 0200050275, 0200020266, 0200124184, todos dentro de la Parcela No. 49, del Distrito Catastral No. 18, de Santiago; los inmuebles los inmuebles identificados con la matrículas: 0200020395, 0200119859, 0200119862, 0200119863, 0200119860, 0200119861, 0200119857, 0200119858, 0200119864, 0200119865 y 0200020265, todos dentro de la Parcela No. 50, del Distrito Catastral No. 18, de Santiago; y los inmuebles los inmuebles identificados con la matrículas: 020076115, 0200124782, 0200124781, 0200013206, 0200142779, 02000020264, 0200118852, 0200124780, 0200076116, todos dentro de la Parcela No. 51, del Distrito Catastral No. 18, de Santiago, en virtud de la Sentencia No. 01194-2015, de fecha 21/10/2015, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago y la Sentencia No. 365-2016-SADM-00004, de fecha 04/02/2016, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio de rechazo de fecha 1ro., de agosto del 2019.

VISTO: El expediente registral No. 3641924716, en relación a una Solicitud de Reconsideración presentado ante el Registro de Títulos de Santiago, en contra del oficio de fecha 1ro., de agosto del 2019, relativo al expediente registral No. 3641919639, 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.

VISTO: Los asientos registrales de los inmuebles identificados con las matrículas siguientes: *“0200124179, 0200020394, 0200124180, 0200124181, 0200124182, 0200124183, 0200050275, 0200020266, 0200124184, todos dentro de la Parcela No. 49, del Distrito Catastral No. 18, de Santiago; los inmuebles los inmuebles identificados con la matrículas: 0200020395, 0200119859, 0200119862, 0200119863, 0200119860, 0200119861, 0200119857, 0200119858, 0200119864, 0200119865 y 0200020265, todos dentro de la Parcela No. 50, del Distrito Catastral No. 18, de Santiago; y los inmuebles los inmuebles identificados con la matrículas: 020076115, 0200124782, 0200124781, 0200013206, 0200142779, 02000020264, 0200118852, 0200124780, 0200076116, todos dentro de la Parcela No. 51, del Distrito Catastral No. 18, de Santiago”*.

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 de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 3641924716, emitido por el Registro de Títulos de Santiago; sobre una solicitud de Reconsideración de una solicitud de Cancelación de Embargo Inmobiliario, inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva y de un nuevo Embargo por el monto de RD\$18,000,000.00, en favor de los señores **Cruz del Carmen Brito Ortega, Aurelinda Brito Ortega, Lucila Antonia Brito Ortega, Cornelia Brito Ortega, Victorina Brito Ortega, Altagracia Brito Ortega, Sergia Jacinta Brito Ortega, Ana Luisa Brito Ortega y Alfredo Antonio Brito Ortega**, en contra de los señores **Pedro Marte y Luis Emilio Bueno Santana**, sobre los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciséis (16) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta (30) 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 del análisis de los documentos depositados en virtud del presente recurso, se puede evidenciar, que la rogación original inscrita en fecha 12 de julio de 2019, con el expediente registral No. 3641919639, ante la oficina de Registro de Títulos de Santiago, procura la Cancelación de un Embargo Inmobiliario, la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, por el monto de RD\$18,000,000.00, en favor de los actuales recurrentes sobre los derechos de los señores **Pedro Marte y Luis Emilio Bueno Santana**, en los inmuebles identificados con la matrículas: 0200124179, 0200020394, 0200124180, 0200124181, 0200124182, 0200124183, 0200050275, 0200020266, 0200124184, 0200020395, 0200119859, 0200119862, 0200119863, 0200119860, 0200119861, 0200119857, 0200119858, 0200119864, 0200119865, 0200020265, 020076115, 0200124782, 0200124781, 0200013206, 0200142779, 02000020264, 0200118852, 0200124780, 0200076116, en virtud de la Sentencia in-voce de fecha 27 de mayo de 2016, y la Sentencia No. 365-2016-SADM-00004, de fecha 04/02/2016, dictadas por la Segunda y Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, respectivamente; y, un Embargo Inmobiliario por el mismo monto y su Denuncia, pero solo sobre los inmuebles identificados con la matrículas: 0200124179, 0200020394, 0200124180, 0200124181, 0200124182, 0200124183, 0200050275, 0200020266, 0200124184, 0200020395, 0200119859, 0200119862, 0200119863, 0200119860, 0200119861, 0200119857, 0200119858, 0200119864, 0200119865 y 0200020265, en virtud del acto No. 271/2019 de fecha 15/06/2019, instrumentado por el Lic. José Ramón Tavarez Batista, notario público de los del número para el municipio y provincia de Santiago.

CONSIDERANDO: Que el anterior expediente fue rechazado por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio de fecha 01, de agosto de 2019, cimentado, en que los señores **Cruz del Carmen Brito Ortega, Aurelinda Brito Ortega, Lucila Antonia Brito Ortega, Cornelia Brito Ortega, Victorina Brito Ortega, Altigracia Brito Ortega, Sergia Jacinta Brito Ortega, Ana Luisa Brito Ortega y Alfredo Antonio Brito Ortega**, hacen constar como título ejecutorio la Sentencia No. 365-2016-SADM-00004, de fecha 04/02/2016, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, con la cual, ya figura inscrita una hipoteca judicial provisional a su favor; y, que la Sentencia No. 01194-2015, de fecha 21/10/2015, dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Santiago, que ordena cancelación de embargo, también figura inscrita.

CONSIDERANDO: Que posteriormente y a los fines de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, fue realizada una Solicitud de Reconsideración, mediante el expediente registral No. 3641924716; rechazada por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio de fecha 04 septiembre de 2019, relativo al expediente registral No. 3641924716, fundamentado en lo siguiente: 1) Que si bien es

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*).

cierto, las partes anexan a la presente solicitud un Pagaré Notarial de fecha 20 de diciembre de 2013, instrumentado por el Lic. Ricardo Ureña Cid, notario de los del número de Santiago, con matrícula 5947, la Cesión de Crédito de fecha 04 de septiembre de 2015; no menos cierto es, que conforme a la Sentencia No. 0326-17, dictada por el Tribunal Constitucional de fecha 20 de junio de 2017, sobre la obligatoriedad de inscribir una Hipoteca Judicial Definitiva previa, establece que los títulos ejecutorios tienen el poder de garantizar un crédito de suma de dinero y la fuerza de ejecutar el bien, siempre y cuando cumpla con los requisitos de ley, es decir, que el crédito tiene que estar inscrito, además, el antes mencionado pagaré notarial y la cesión de crédito fueron inscrita en este registro de título el 08 de febrero de 2016, conjuntamente con el embargo solo nos depositaron un acta de audiencia de fecha 27 de mayo de 2016; 2) Que dichos documentos no son suficientes para varias lo decidido en el oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos argüidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que la Sentencia No. 365-2016-SADM-00004, de fecha 04/02/2016, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, es un título ejecutorio que dispuso la inscripción de una hipoteca en virtud del privilegio del vendedor no pagado, y no está sometida a los requisitos de los artículos 48 y 54 del Código de Procedimiento Civil y el 2103 del Código Civil; b) que el Registro de Títulos rechazó la inscripción del embargo, producto de una confusión; que el presente caso carece de fundamento, tomando en consideración que el mismo se encuentra inscrito de manera provisional, ya que el pago de los impuestos es una contribución del fisco, siendo esto lo único que te permite la inscripción definitiva; c) que no es cierto que los solicitantes disponen como título ejecutorio de un pagaré notarial, es decir, si bien sobre la Parcela 51, DC 18, de Santiago, disponen de un pagaré, para el caso de las parcelas 49 y 50 del DC 18, se dispone de la Sentencia No. 366-2016-SADM-00020, de fecha 23 de febrero de 2016, hecho por el cual resulta una interpretación distorsionada de los hechos; d) que para la cancelación del embargo no es necesario el depósito de ningún otro documento, porque se trata de una Sentencia in-voce, que así lo dispone; e) que el pagaré notarial de fecha 20 de diciembre de 2013, instrumentado por el Lic. Ricardo Ureña Cid y la Sentencia 01194-2015 de fecha 21 de octubre 2015, que ordena cancelación de embargo, nada tienen que ver con el nuevo proceso;

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los documentos depositados, advierte que la intención de la parte recurrente desde la introducción del expediente original, es cancelar el embargo en virtud de la Sentencia in-voce de fecha 27 del mes de mayo de 2016 y convertir en Definitiva la Hipoteca Judicial Provisional, que figura inscrita en fecha 08 de febrero de 2016, sobre los inmuebles de referencia; al tenor de la Sentencia No. 365-2016-SADM-0004, de fecha 04 de febrero de 2016.

CONSIDERANDO: Que en ese sentido, se observa que el embargo que se pretende cancelar fue trabado mediante acto No. 2/2016 de fecha 18 de enero de 2016, instrumentado por la Dra. Asunción Burgos de Vásquez, mismo acto que según Sentencia in-voce, de fecha 27 de mayo de 2016, fue declarado nulo y sin ningún efecto jurídico, por lo que dicha sentencia tiene fuerza ejecutoria por sí misma, para cancelar el embargo de que se trata y, en el caso de la especie, basta solo con el depósito de la tasa por servicio correspondiente para la cancelación del mismo, toda vez que no necesita el depósito de los demás documentos requeridos por la Resolución 21-0313, ya que no le fue emitido por el registro correspondiente ninguna Certificación de Registro de Acreedor que pueda depositar.

CONSIDERANDO: Que, tomando como referencia que el documento base para solicitar la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, es la Sentencia No. 365-2016-SADM-0004, de fecha 04 de febrero de 2016, se tiene a bien precisar, que no amerita en este caso aplicar el precedente establecido por el Tribunal Constitucional, mediante Sentencia No. TC/0326/17, de fecha 20 de junio de 2017, toda vez que dicho precepto constitucional aplica para las solicitudes de inscripción de embargo inmobiliario en virtud de un pagaré notarial, que no es el caso que nos ocupa, en razón de que ya figura inscrita la hipoteca judicial provisional, y lo que se busca es convertirla en definitiva.

CONSIDERANDO: Que luego de otorgar el verdadero carácter a la actuación solicitada inicialmente y analizar los documentos depositados, se ha verificado que a pesar de todas las circunstancias antes señaladas, el Registro de Títulos de Santiago no podría proceder con al ejecución de la misma, en razón de que para la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, no fue depositada la certificación del Tribunal correspondiente que demuestre que la Sentencia No. 365-2016-SADM-00004, de fecha 04 de febrero de 2016, dictada por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, que la convierte en sentencia firma, según lo establece el artículo 117 de la Ley 834 del 15 de julio de 1978, y a fin de cumplir con las disposiciones de la Resolución No. 21-0313, de fecha 21 de marzo del 2013, sobre los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos.

CONSIDERANDO: Que en ese sentido, el artículo 117 de la Ley 834, del 15 de julio de 1978, indica lo siguiente: *“La prueba del carácter ejecutorio resulta de la sentencia misma cuando ella no es susceptible de ningún recurso suspensivo o cuando se beneficia de la ejecución provisional. En los demás casos, esta prueba resulta: -ya de la aquiescencia de la parte condenada. -ya de la notificación de la decisión y de un certificado que permita establecer, por cotejamiento con esta notificación, la ausencia, en el plazo, de una oposición, de una apelación o de un recurso en casación cuando el recurso es suspensivo” (sic).*

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por dicho Registro de Títulos, pero no por los motivos contenidos en el acto administrativo impugnado, sino por los motivos indicados precedentemente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y el principio IV de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 121 y siguientes, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) y el artículo 117 de la Ley 834, del 15 de julio de 1978,

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 los señores **Cruz del Carmen Brito Ortega, Aurelinda Brito Ortega, Lucila Antonia Brito Ortega, Cornelia Brito Ortega, Victorina Brito Ortega, Altagracia Brito Ortega, Sergia Jacinta Brito Ortega, Ana Luisa Brito Ortega y Alfredo Antonio Brito Ortega**; en contra del oficio de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 3641924716, emitido por el Registro de

Títulos de Santiago; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por dicho Registro de Títulos, no por los motivos contenidos en el acto administrativo impugnado, sino por los motivos indicados 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/cch