

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00148

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 abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Robert Darío Peralta Peña**, con estudio profesional abierto en uno de los apartamentos del segundo nivel, del edificio No. 33, de la Avenida Las Carreras de la ciudad de Santiago de los Caballeros, Republica Dominicana.

En contra del oficio de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 3641924717, emitido por el Registro de Títulos de Santiago.

VISTO: El expediente registral No. 3641919640, contentivo de solicitud de Cancelación de Embargo Inmobiliario, inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva y e inscripción de un nuevo Embargo por el monto de RD\$6,560,000.00, en favor de 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; sobre los inmuebles identificados con la matrículas: 0200076115, 0200124782, 02000124781, 0200013206, 0200124779, 0200020264, 02000118852, 02000124780, 0200076116, todos dentro de la Parcela No. **51**, del Distrito Catastral No. **18**, de Santiago; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio de rechazo de fecha 01 de agosto del año 2019.

VISTO: El expediente registral No. 3641924717, en relación a una Solicitud de Reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de Santiago, en contra del oficio de fecha 01 de agosto del 2019, relativo al expediente registral No. 3641919640, 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: El acto No. 335/2019 de fecha 01 de octubre del año 2019, de notificación de recurso jerárquico a los señores **Pedro Marte y Luis Emilio Bueno Santana**, emitido por el ministerial Ramón M. Tremols V., Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelacion del Departamento Judicial de Santiago.

VISTO: Los asientos registrales de los inmuebles identificados con las matriculas siguientes: *0200076115, 0200124782, 02000124781, 0200013206, 0200124779, 0200020264, 02000118852, 02000124780, 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. 3641924717, 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 e inscripción de un nuevo Embargo, 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 del señor **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, en el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso, se puede evidenciar que en la rogación inicial, los hoy recurrentes procuran la Cancelación de Embargo Inmobiliario, por un monto de RD\$5,000,000.00, en virtud de la Sentencia in-voce de fecha 27 de mayo de 2016, emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del

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*).

Distrito Judicial de Santiago; y la inscripción de un nuevo Embargo, por un monto de RD\$6,560,000.00, en virtud del No. 272/2019 de fecha 15 de junio del año 2019, instrumentado por el Lic. José Ramón Tavarez Batista, notario público de los del número para el municipio y provincia de Santiago, 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**, sobre los derechos de los señores **Pedro Marte y Luis Emilio Bueno Santana**, en los inmuebles identificados con las matriculas siguientes: 0200076115, 0200124782, 02000124781, 0200013206, 0200124779, 0200020264, 02000118852, 02000124780, 0200076116, todos dentro de la Parcela No. 51, del Distrito Catastral No. 18, 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, fundamentado en que 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**, hacen constar como título ejecutorio la Sentencia No. 365-2016-SADM-00004, de fecha 04 de febrero del año 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; que la Sentencia No. 01194-2015, de fecha 21 de octubre del año 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 y que hacen constar como título ejecutorio para la solicitud de inscripción de embargo, el pagaré notarial de fecha 20 de diciembre del año 2013 y el contrato de cesión de crédito de fecha 04 de septiembre del año 2015, los cuales no constan en el expediente.

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. 3641924717; rechazada por el Registro de Títulos de Santiago, mediante oficio de fecha 04 septiembre de 2019, quien ha fundamentado su decisión en lo siguiente: *“que si bien es 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 y un acta de audiencia de fecha 27 de mayo del año 2016; no menos cierto es, que conforme a la Sentencia No. 0326-17, el crédito tiene que estar inscrito con anterioridad al embargo, además el antes mencionado pagaré notarial y la cesión de crédito no estaban en el expediente cuando se realizó el oficio de rechazo, por lo tanto, al constituir un documento nuevo, ya no se trataría de una reconsideración, sino de una nueva actuación” (sic).*

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que el pagare notarial constituye un título ejecutorio, hecho por el cual es posible desarrollar e inscribir un embargo inmobiliario teniendo como base un documento de esta naturaleza; b) que la Sentencia No. 365-2016-SADM-00004, de fecha 04 de febrero del año 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, sino a lo que dispone el artículo 545 del mismo código; b) que el Registro de Títulos de Santiago, rechazó la Solicitud de Reconsideración fundamentando su decisión en que la sentencia No. 01194-2015, de fecha 21 de octubre del año 2015, y la sentencia No. 365-2016-SADM-00004, de fecha 04 de febrero del año 2016, ya fueron inscritas, y que si bien es cierto, las partes anexan un

pagare notarial de fecha 20 de diciembre de 2013, instrumentado por el Lic. Ricardo Ureña Cid, notario de los del número de Santiago, con matrícula No. 5947, la cesión de crédito de fecha 04 de septiembre del año 2015 y un acta de audiencia de fecha 27 de mayo del año 2016, no menos cierto es que conforme a la sentencia No. 0326-17 del Tribunal Constitucional, el crédito debe estar inscrito con anterioridad al embargo, c) que la sentencia No. 0326-17 del Tribunal Constitucional, no forma parte del expediente, hecho por el cual no se sabe de qué trata la misma, además de que si existiera la misma, no tiene ninguna incidencia en la solicitud hecha a la oficina de Registro de Títulos de Santiago, y d) que el embargo vigente fue declarado nulo mediante Sentencia in-voce, de fecha 27 de mayo del año 2016, razón por la cual procede su radiación y/o cancelación.

CONSIDERANDO: Que, luego de un análisis de los documentos depositados, esta Dirección Nacional, advierte que la intención de la parte recurrente desde la introducción del expediente original, es cancelar el Embargo que se encuentra vigente, en virtud de la Sentencia in-voce de fecha 27 del mes de mayo de 2016; convertir en Definitiva la Hipoteca Judicial Provisional, que figura inscrita en fecha 08 de febrero de 2016; al tenor de la Sentencia No. 365-2016-SADM-0004, de fecha 04 de febrero de 2016 y la inscripción de un nuevo embargo, en virtud de pagaré notarial de fecha 20 de diciembre del año 2013 y el contrato de cesión de crédito de fecha 04 de septiembre del año 2015, sobre los inmuebles de referencia.

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 dejado 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, bastaría 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 de Títulos correspondiente ninguna Certificación de Registro de Acreedor que pueda depositar.

CONSIDERANDO: Que, en relación a la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, se tiene a bien precisar, que el Registro de Títulos de Santiago, no podría proceder con la ejecución de la misma, en razón de que no fue depositada la certificación de 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 firme, según lo establece el artículo No. 117 de la Ley No. 834 de fecha 15 de julio del año 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 No. 117 de la Ley No. 834, de fecha 15 de julio del año 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, sobre la inscripción del Embargo Inmobiliario, en virtud del pagaré notarial de fecha 20 de diciembre del año 2013, la parte recurrente arguye que ese documento constituye un título ejecutorio, en virtud de lo que establece el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, que el rechazo dado al expediente de la reconsideración está motivado en que según la sentencia No. Sentencia No. 0326-17, dictada por el Tribunal Constitucional en fecha 20 de junio del año 2017, el crédito tiene que estar inscrito con anterioridad al embargo y que la sentencia No. 0326-17, no tiene ningún tipo de incidencia en la solicitud hecha a la oficina de Registro de Títulos de Santiago.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, el pagaré notarial constituye un título ejecutorio, no menos cierto es que la referida sentencia del Tribunal Constitucional, condiciona la ejecución de ese título ejecutorio contenido en un pagaré notarial, en cuanto a un inmueble registrado, a la previa inscripción del crédito ante las oficinas de Registro de Títulos, esto es para que tenga fecha cierta, sea público y oponible a los terceros.

CONSIDERANDO: Que en ese mismo tenor, el artículo 7, numeral 13 de la Ley No. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los procedimientos constitucionales establece el principio de vinculatoriedad, en cuya virtud, *“las decisiones del Tribunal Constitucional y las interpretaciones que adoptan o hagan los tribunales internacionales en materia de derechos humanos, constituyen precedentes vinculantes para los poderes públicos y todos los órganos del Estado”*; asimismo establece el artículo 31 de la precitada ley, que las *“decisiones del Tribunal Constitucional son definitivas e irrevocables y constituyen precedentes vinculantes para los poderes públicos y todos los órganos del Estado”*.

CONSIDERANDO: Que, de lo indicado en el párrafo anterior, se infiere que, la Sentencia No. 0326-17 dictada por el Tribunal Constitucional en fecha 20 de junio del año 2017, fue emitida por un Tribunal Supremo de la República Dominicana, por lo que es de obligatoria aplicación para los órganos del Estado, no estando exentos el Registro de Títulos de Santiago, ni esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, del efecto de carácter vinculante que ella produce.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santiago; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 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), artículo 7, numeral 13 y 31 de la Ley No. 137-11, Orgánica del Tribunal Constitucional y de los procedimientos constitucionales, artículo No. 117 de la Ley No. 834, de fecha 15 de julio del año 1978 y artículo 545 del Código de Procedimiento Civil,

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. 3641924717, emitido por el Registro de Títulos de Santiago; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago, 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/jedsc