

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00012

FECHA
20-02-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0076

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), 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 treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), por los señores **Ronald Ricardo Guerrero Martínez, Lady Eduvige Guerrero Martínez y Richard Guerrero Martínez**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 003-0071625-5, 003-0101376-9 y 003-0104171-5, respectivamente, domiciliados y residentes en la calle nueve (09), Núm. 10, del Residencial BHD, Baní, provincia Peravia, República Dominicana; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Augusto Robert Castro** y a los **Licdos. Marisela Mercedes Méndez y Lincoln Méndez**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0368406-4, 001-0136432-1 y 001-0253772-7, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Espaillat No. 123-B, Zona Colonial, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. O.R.088517, relativo al expediente registral No. 2561907480, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Baní.

VISTO: El expediente registral No. 2561907480, inscrito en fecha 10 de septiembre de 2019, a las 04:00:00 p.m., contentivo de solicitud de levantamiento por extinción de Hipoteca Judicial Provisional, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 1, manzana No. 42-B-1, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 878.45 metros cuadrados, matrícula No. 0500006750, ubicado en Baní, Peravia*”, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio de fecha ocho (08) de enero del año dos mil veinte (2020); cuya parte dispositiva establece lo siguiente: “*Se rechaza el presente expediente contentivo de levantamiento de hipoteca judicial provisional debido a que la parte no aporó el auto que ordena la cancelación de dicha hipoteca emitida por el juez competente. Por consiguiente, se cancela la hora y fecha de inscripción de otorgada en el expediente en el Libro Diario*” (sic).

VISTO: El acto de alguacil No. 216-2020, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Junior Michel Pimentel Reynoso**, Alguacil de Estrados del Juzgado de Paz del municipio de Baní; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Doralina Santana**, en calidad de beneficiaria de la carga que se pretende levantar.

VISTO: Los asientos registrales contenidos en el inmueble descrito como: “*Solar No. 1, manzana No. 42-B-1, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 878.45 metros cuadrados, matrícula No. 0500006750, ubicado en Baní, Peravia*”.

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 relativo al expediente registral No. 2561907480, emitido por el Registro de Títulos de Baní, contentivo de solicitud de levantamiento por extinción de Hipoteca Judicial Provisional, a favor de la señora **Doralina Santana**, por un monto de RD\$462,000.00; inscrita sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 1, manzana No. 42-B-1, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 878.45 metros cuadrados, matrícula No. 0500006750, ubicado en Baní, Peravia*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*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, en el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se puede evidenciar que la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Baní, procura el levantamiento de la citada Hipoteca Judicial Provisional, que figura asentada en el Registro Complementario del inmueble de referencia; basando sus pretensiones en lo que prescriben los artículos 54 del Código de Procedimiento Civil, y 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el anterior expediente fue calificado de manera negativa por la precitada oficina registral, mediante oficio No. O.R.088517, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), fundamentando su decisión, en síntesis, bajo el argumento de que no fue aportado el auto de cancelación de la hipoteca judicial provisional, dictado por el juez que autorizó la inscripción de la misma, en virtud de lo establecido en la parte *in-fine* del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: 1) Que la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, hizo la conversión de Provisional a Definitiva, por el monto de RD\$231,000.00, del crédito que la señora **Doralina Santana** pudo justificar ante dicho órgano jurisdiccional; 2) Que luego transcurridos ocho años desde la inscripción del auto Núm.

035, de mayo del 2011, dictado por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, la señora **Doralina Santana**, a través de sus abogados interpone una instancia por ante el Registrador de Títulos de Baní a los fines de que este le inscribiera la conversión de Hipoteca Judicial Provisional a Definitiva, mediante la sentencia No. 164, de fecha 17 de abril del año 2012, dictada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Peravia, por un monto de RD\$231,000.00; 3) Que, se puede deducir que la señora **Doralina Santana**, no cumplió con los requisitos establecidos en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, por el hecho de que una vez inscrita la Hipoteca Judicial Provisional sobre el inmueble, en cuestión, no hizo la renovación de la misma por ante el Registrador de Títulos de Baní; 4) Que, siguiendo lo establecido en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, la señora **Doralina Santana**, no inscribió la sentencia Núm. 164, en el plazo de 3 años, como lo establece dicho artículo, dejando transcurrir más de 8 años para su ejecución.

CONSIDERANDO: Que el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, establece que:

“El juez de primera instancia podrá igualmente, en las mismas formas y condiciones prescritas en el artículo 48 autorizar al acreedor a tomar una inscripción provisional de hipoteca judicial sobre algunos o sobre todos los inmuebles de su deudor.

Esta inscripción provisional, solo producirá sus efectos por tres años; pero podrá renovarse por igual tiempo indefinidamente, mediante la presentación del auto que autorizó la primera inscripción.

El acreedor deberá demandar sobre el fondo en el plazo que indique en el auto que autoriza la inscripción hipotecaria, bajo pena de nulidad de la inscripción.

Dentro del plazo de dos meses de la fecha en que la sentencia sobre el fondo haya adquirido autoridad de cosa juzgada, el acreedor deberá convertir la inscripción provisional en inscripción definitiva, la cual producirá sus efectos retroactivamente a contar de la fecha de la primera inscripción y se hará sin costo. El acreedor pagará los derechos y gastos una sola vez.

A falta de inscripción definitiva en el indicado plazo de dos meses, la inscripción provisional quedará retroactivamente sin efecto y su cancelación podrá ser solicitada por cualquier persona interesada, a costa del que haya tomado la inscripción y en virtud de auto dictado por el juez que la autorizó”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que asimismo, el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), indica que: *“Las anotaciones preventivas y las inscripciones provisionales se extinguen cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustentan, a solicitud de parte interesada, salvo lo dispuesto por el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil”.* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que conforme a la aplicación armonizada y combinada de las disposiciones legales transcritas en los párrafos anteriores, se deducen dos escenarios distintos para la cancelación y/o extinción

de una hipoteca judicial provisional: **i)** Cuando transcurren tres (3) años desde su inscripción, y que no haya mediado previamente una renovación o conversión a definitiva; y, **ii)** Cuando transcurren dos (2) meses desde la fecha en que la sentencia sobre el fondo haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, sin que el acreedor solicite la conversión de la inscripción provisional en inscripción definitiva.

CONSIDERANDO: Que según se deriva de las disposiciones legales de referencia, los requisitos para la cancelación de la hipoteca judicial provisional, ante el Registro de Títulos, para el primer escenario son: **1)** Que haya transcurrido un plazo de tres (3) años, desde su inscripción o renovación; **2)** Que la inscripción no se haya convertido en definitiva; y **3)** Que medie una solicitud de parte interesada; y, para el segundo escenario son: **1)** Que haya transcurrido un plazo de dos (2) meses, desde que la sentencia sobre el fondo haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **2)** Que el acreedor no haya convertido la inscripción provisional en definitiva; y **3)** Que el juez que autorizó la inscripción provisional autorice la cancelación de la misma, por no cumplirse con la conversión a definitiva en el plazo de los dos (2) meses, desde que la sentencia sobre el fondo haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, resulta imperativo reiterar que, la parte *in-fine* del referido artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, condiciona que el auto dictado por el juez para cancelación de la hipoteca judicial provisional solo será exigido cuando no se realice su conversión a definitiva en el plazo de los dos (2) meses, desde que la sentencia sobre el fondo haya adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada –*sin importar el tiempo de inscripción que tenga la hipoteca*–; por lo que, no es posible aplicar dicha regla a la prescripción extintiva de la hipoteca judicial provisional luego de haber transcurrido tres (3) años desde su inscripción, sin previa renovación o conversión a definitiva.

CONSIDERANDO: Que en la especie, y contrario a lo establecido en el acto administrativo impugnado, la rogación original se circunscribe al primer escenario antes descrito, es decir, que la parte interesada no debía de valerse de una autorización de un juez competente; ya que se trataba de un levantamiento de una hipoteca judicial provisional por haber transcurrido más de tres (3) años de su inscripción, sin que mediara una renovación o conversión a definitiva.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Baní, y acoge la rogación original; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 54 del Código de Procedimiento Civil; 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 54, de la Ley No. 107-13 de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 10 literal “i”, 36, literal d, 58, literal b, 127, 154, literal d, 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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Ronald Ricardo Guerrero Martínez, Lady Eduvige Guerrero Martínez y Richard Guerrero Martínez**, en contra del oficio de rechazo No. O.R.088517, relativo al expediente registral No. 2561907480, de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Baní; en consecuencia: Revoca la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní a cancelar la Hipoteca Judicial Provisional, a favor de la señora **Doralina Santana**, por un monto de RD\$462,000.00; inscrita en fecha 14 de julio de 2011, a las 03:45:00 p.m., sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 1, manzana No. 42-B-1, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 878.45 metros cuadrados, matrícula No. 0500006750, ubicado en Baní, Peravia*”; en virtud de la aplicación armonizada y combinada de los artículos 54 del Código de Procedimiento Civil, y 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y mediante instancia de fecha 09 de septiembre de 2019, suscrita por los señores **Ronald Ricardo Guerrero Martínez, Lady Eduvige Guerrero Martínez y Richard Guerrero Martínez**, e inscrita el día 10 de septiembre de 2019, a las 04:00:00 p.m., en el Registro de Títulos de Baní.

CUARTO: 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