

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00020

FECHA
09-03-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0126

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), años 177 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 diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), por los señores **David Peña Puello** y **Marianela Egel de Peña**, dominicanos, mayores de edad, 0169937-9, respectivamente, domiciliados y residentes en Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Víctor Manuel Matos Gómez** y al **Lic. Nassir Rodríguez Almánzar**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral No. 001-0004605-1 y 001-1592421-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle José Gabriel García, No. 113, Zona Colonial, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000032351, relativo al expediente registral No. 0322020028278, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019511798, contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 12 de septiembre del 2005, suscrito por el señor **Antonio Flores Díaz**, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel Ferreras Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, relativo al inmueble identificado como: *“Solar No. 4, Manzana No. 17044, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 550.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000031412, de fecha 09 de enero del año 2020, quien fundamentó su decisión en que *“...no figura depositado el documento de identidad del señor **Antonio Flores Díaz** (acreedor), y el acto de cancelación de hipoteca presentado es una copia simple, por lo que no cumple con*

lo indicado en el artículo 1334 del código civil y los requisitos de fondo y forma establecidos en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario...” (Sic).

VISTO: El expediente registral No. 032202020028278, contentivo de Solicitud de Reconsideración, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000032351, de fecha 29 de enero del año 2020; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 33/2020, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Juan Francisco Santana Santana**, Alguacil de Ordinario del Juzgado de Trabajo número 1 del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Antonio Flores Díaz**, y a su abogado y apoderado especial **Dr. Manuel Ferreras Pérez**, en calidad de beneficiario de la carga que se pretende levantar.

VISTO: La instancia de no oposición al Recurso Jerárquico contra el Oficio No. ORH-00000032351, de fecha 18 de febrero del año 2020, suscrita por el **Dr. Manuel Ferreras Pérez**, apoderado especial del señor **Antonio Flores Díaz**.

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. ORH-00000032351, de fecha 29 de enero del año 2020, emitido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional, en relación a solicitud de Reconsideración sobre la cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva, en favor del señor **Antonio Flores Díaz**, en relación al inmueble identificado como: “Solar No. 4, Manzana No. 17044, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 550.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha trece (13) de febrero del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), 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 Jerárquico, se puede evidenciar que la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la Cancelación de la Hipoteca Judicial Definitiva, por un monto de RD\$169,200.00, en favor del señor **Antonio Flores Díaz**, mediante acto bajo firma privada de fecha 12 de septiembre del año 2005, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel Ferreras Pérez, notario público de los 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*).

número del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 4, Manzana No. 17044, del Distrito Catastral No. 01, con una superficie de 550.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, el indicado expediente fue rechazado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000031412, de fecha 09 de enero del año 2020, fundamentando su decisión en que “*...no figura depositado el documento de identidad del señor **Antonio Flores Díaz** (acreedor), y el acto de cancelación de hipoteca presentado es una copia simple, por lo que no cumple con lo indicado en el artículo 1334 del código civil y los requisitos de fondo y forma establecidos en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario...*” (Sic).

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. 0322020028278, el cual fue declarado inadmisibile por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000032351, de fecha 29 de enero del año 2020; fundamentando su decisión en que no fue depositado el acto de alguacil donde se notifica a las partes involucradas en el acto.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: que contrario a lo que afirma el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el acto de cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva, de fecha 12 de septiembre del año 2005, legalizadas las firmas por el Dr. Manuel Ferreras Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, depositado en el expediente, es un documento original; que la inexistencia de la fotocopia de la Cédula de Identidad y Electoral del acreedor no es suficiente razón para negar el levantamiento de dicha hipoteca; que se evidencia que con la firma de los descargos y la cancelación de la hipoteca suscrita por el señor **Antonio Flores Díaz** no existen razones, de hecho ni de derecho que justifiquen la existencia de la inscripción de dicha hipoteca; que en virtud del artículo 1282 y 1283 del Código Civil Dominicano, “*La entrega voluntaria de la primera copia del título, hace presumir la quita de la deuda o el pago, sin perjuicio de la prueba en contrario*”, y como el acreedor entregó el duplicado del título en el que se inscribió la hipoteca, no existe la necesidad de que se mantenga la misma; y que el artículo 121 el Reglamento General de Registro de Títulos expresa que “*Los asientos registrales se cancelan por acto de igual naturaleza en que intervengan o han consentido las partes que dieron origen al asiento...*”.

CONSIDERANDO: Que, luego de un análisis de los documentos que componen el expediente que sustenta la presente acción en jerarquía, se ha observado que algunas de las consideraciones realizadas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no constituyen una causa para el rechazo definitivo del expediente, en virtud de que en lo relativo al acto de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva que reposa en el expediente, se ha podido constatar que el mismo es original, y no una copia simple del mismo.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, el acto que fundamenta la solicitud de cancelación de la referida hipoteca, establece el número de Cédula de Identidad y Electoral del acreedor, señor **Antonio Flores Díaz**, se pudo verificar que la copia de dicho documento no figura depositado en el expediente, lo que impide aplicar correctamente el criterio de especialidad contenido en el principio II de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, en el presente caso, no es posible acoger la rogación original, en virtud de que se observan irregularidades de conformidad con la normativa que rige esta materia; por lo que esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el principio II, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 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 los señores **David Peña Puello y Marianela Egel de Peña**, en contra del oficio No. ORH-00000032351, relativo al expediente registral No. 0322020028278, de fecha 29 de enero del año 2020, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia: confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por las razones expuestas 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/aacm