

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00023

FECHA
16-03-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0164

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) 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 veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), por los señores **Jesús Antonio Abreu Abreu** y **Juana Gertrudis Suarez Disla de Abreu**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 04-0036993-9 y 031-0051651-1, respectivamente, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Harlem Igor Moya Rondón** e **Isaura Peña Peña**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 049-0066019-4 y 402-2288608-3, con estudio profesional abierto en la Calle José Andrés Aybar Castellanos No. 130, Edificio Plaza México, Apto. 102, La Esperilla, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000032896, relativo al expediente registral No. 0322020048325, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020028881, inscrito en fecha 27 de enero de 2020, a las 09:20:54 a.m., contentivo de solicitud de levantamiento por extinción de Hipoteca Judicial Provisional, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 5-A-48-REF-34, del Distrito Catastral No. 04, que tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100252336, ubicado en el Distrito Nacional”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000032358, de fecha veintiocho (28) de enero del año dos mil veinte (2020); cuya parte dispositiva establece lo siguiente: *“Se rechaza la solicitud de extinción de Hipoteca Judicial Provisional, toda vez que la parte interesada no cumple con los requisitos establecidos para dicha actuación registral. En*

consecuencia se ordena la cancelación de la fecha y hora de inscripción otorgada por este Registro de Títulos” (sic); dicho proceso culminó con un acto administrativo que fue impugnado en acción en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 0322020048325, 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-00000032896, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), cuya parte dispositiva establece lo siguiente: “*DECLARA INADMISIBLE el presente Recurso de Reconsideración, sin análisis al fondo, en vista de que no fue debidamente notificado al acreedor de la Hipoteca Judicial Provisional que pesa sobre el inmueble, requisito esencial para la presente actuación en virtud de lo indicado en el artículo 155 del Reglamento General de los Registros de Títulos. En consecuencia quedará cancelada la fecha y hora otorgada en el Libro Diario*”, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 128-2020, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Inoel Suero Tejada**, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal Corte de Apelación Santo Domingo; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la compañía **Reparto Villa Aurora, S. A.**, en calidad de beneficiaria de la anotación que se pretende levantar.

VISTO: Los asientos registrales contenidos en el inmueble descrito como: “*Parcela No. 5-A-48-REF-34, del Distrito Catastral No. 04, que tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100252336, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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-00000032896, de fecha 07 de febrero de 2020, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322020048325, contentivo de reconsideración de solicitud de levantamiento por extinción de Hipoteca Judicial Provisional, en favor de **Reparto Villa Aurora, S. A.**, por un monto de RD\$427,235.44; inscrita sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 5-A-48-REF-34, del Distrito Catastral No. 04, que tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100252336, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de **Jesús Antonio Abreu Abreu y Juana Gertrudis Suarez Disla de Abreu**.

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 veintiuno (21) 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 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 declarado inadmisibile por la precitada oficina registral, mediante oficio No. ORH-00000032896, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), en virtud de que no fue debidamente notificado el acreedor de la Hipoteca Judicial Provisional que pesa sobre el inmueble, requisito esencial para la presente actuación en virtud de lo indicado en el artículo 155 del Reglamento General de los Registros de Títulos

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: 1) Que los señores **Jesús Antonio Abreu Abreu y Juana Gertrudis Suarez Disla de Abreu** adquirieron en fecha 13 de octubre del año 1999, el inmueble de referencia, constatando, mediante Certificación del Estado Jurídico de fecha 04 de diciembre del año 2019, expedida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sobre el referido inmueble pesa una Hipoteca Judicial Provisional en beneficio de **Reparto Villa Aurora, S. A.**, por un monto de RD\$427,235.44, inscrita mediante auto emitido por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, de fecha 21 de abril del año 1982, y asentada en fecha 06 de septiembre del año 2013; 2) Que, es necesario que el Registro de Títulos proceda a declarar la extinción de la inscripción de la Hipoteca Judicial Provisional anteriormente indicada al tenor de lo dispuesto por el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos, toda vez que la misma tenía una vigencia legal máxima de tres (3) años y a la fecha no ha sido renovada su inscripción y mucho menos ha sido convertida en inscripción definitiva como lo exige el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, por lo que, en aplicación del artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos, se produce su cancelación por extinción.

CONSIDERANDO: Que en los párrafos I y II del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, se 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.

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*).

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. (...)” (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 deduce, en el caso que nos ocupa, para la cancelación y/o extinción de una hipoteca judicial provisional, cuando han transcurrido tres (3) años desde su inscripción, y no haya mediado previamente una renovación o conversión a definitiva; aplican los siguientes requisitos, que 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.

CONSIDERANDO: Que, luego de revisados los asientos registrales a cargo del Registro de Títulos; se puede constatar que han transcurrido más de tres (3) años desde la inscripción de la Hipoteca Judicial Provisional, en favor de **Reparto Villa Aurora, S. A.**, ya que fue inscrita en fecha 23 de abril del año 1982, es decir, hace más de treinta (30) años, y hasta la fecha no ha sido renovada o convertida en definitiva; además, ha sido solicitada por los propietarios del inmueble, quienes son parte interesada; por lo que, se cumplen válidamente las condiciones establecidas para la cancelación por extinción de la Hipoteca Judicial Provisional.

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 realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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; 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 **Jesús Antonio Abreu Abreu** y **Juana Gertrudis Suarez Disla de Abreu**, en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000032896, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322020048325; 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 del Distrito Nacional, cancelar la Hipoteca Judicial Provisional, a favor de **Reparto Villa Aurora, S. A.**, por un monto de RD\$427,235.44; inscrita en fecha 23 de abril de 1982, a las 12:00:00 p.m., sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 5-A-48-REF-34, del Distrito Catastral No. 04, que tiene una superficie de 300.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100252336, ubicado en el Distrito Nacional*”; 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 27 de enero del año 2020, suscrita por los señores **Jesús Antonio Abreu Abreu** y **Juana Gertrudis Suarez Disla de Abreu**, e inscrita el día 27 de enero de 2020, a las 09:20:54 p.m., en el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

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