

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00077

FECHA
10-11-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0769

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), por la razón social **Martkruz Real Estate, S. R. L.**, sociedad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con el Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-31-06367-5, con su domicilio social y principal establecimiento en la calle Almendra esquina Paseo Los Cocos, Residencial Alameda, sector Alameda, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, debidamente representada por la señora **Carolina Cruz Rodríguez de Jaime**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1375502-9, domiciliada y residente en la calle Primera Terraza del Arroyo No. 40, sector Cuesta Hermosa II, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Héctor López Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0193557-5, con estudio profesional abierto la calle Rafael Augusto Sánchez No. 5, Edificio Areitos, Apartamento 2-B, Ensanche Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000039589, relativo al expediente registral No. 0322020240080, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020240080, contentivo de solicitud de caducidad de la actuación registral contenida en el expediente No. 0322019041031, relativo a la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, a favor del señor **Emilio Gambín Frías**, sobre el inmueble identificado como: *“Pent House 3-B, Tercera Planta, Residencial Venus, constituido dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-110, Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 391.82 metros cuadrados, ubicado en el Distrito*

Nacional; identificado con la matrícula No. **0100318451**”, depositada en fecha 01 de febrero de 2019, a las 09:37:02 a. m.; según instancia de fecha 25 de septiembre del año 2020, suscrita por la razón social **Martkruz Real Estate, S. R. L.**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1729/2020, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Eladio Enmanuel Castillo Molina, Alguacil Ordinario del Séptimo Juzgado de Instrucción del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Emilio Gambín Frías**.

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-00000039589, relativo al expediente registral No. 0322020240080, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en relación a la solicitud de caducidad de la actuación registral contenida en el expediente No. 0322019041031, relativo a la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, a favor del señor **Emilio Gambín Frías**, sobre el inmueble identificado como: “*Pent House 3-B, Tercera Planta, Residencial Venus, constituido dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-110, Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 391.82 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100318451*”, depositada en fecha primero (1º) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), a las 09:37:02 a. m.;

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha nueve (09) de octubre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecinueve (19) del mes de octubre 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 ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, la recurrente hace 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 síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procura la caducidad de la actuación registral contenida en referido el expediente No.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II y 54, 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*).

0322019041031; de conformidad con lo establecido en el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del acto administrativo hoy impugnado, calificó de manera negativa la rogación original antes citada; fundamentando, en síntesis, lo siguiente: **i)** que la entidad **Martkruz Real Estate, S. R. L.** inscribió su derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, en fecha 09 de marzo de 2020, es decir, con posterioridad a la solicitud de la citada hipoteca judicial definitiva; y, **ii)** que el Reglamento General de Registro de Títulos no establece la prerrogativa de que una parte distinta al solicitante de una actuación registral pueda requerir la caducidad de la misma, y que además dicha caducidad es una facultad que tiene el Registro de Títulos de forma administrativa y que es practicada de forma general a todos los expedientes bajo inventario del Archivo Activo, como lo establece el artículo 55 de la Resolución No. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** que el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos, dispone “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada...*”, lo que se denomina principio de rogación registral, por lo que la razón social **Martkruz Real Estate, S. R. L.**, como propietaria del inmueble, tiene la calidad para solicitar la radiación por caducidad de la inscripción de hipoteca judicial definitiva, sobre el inmueble de su propiedad sin necesidad de que sea autorizada expresamente a ello; **b)** que la radiación por caducidad de una solicitud de inscripción que conste en el asiento registral de un inmueble, no se trata de una facultad del Registro de Títulos, sino que una vez transcurrido el plazo concedido al solicitante para que subsane lo que se le requirió en el oficio de subsanación, la caducidad opera de pleno derecho de acuerdo a lo que dispone el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos; **c)** que la caducidad no se declara, sino que es obligación del Registrador de Títulos, una vez comprobado que la misma ha operado, proceder a ejecutar la actuación que resulta de dicha caducidad; **d)** que la regla es que el Registrador de Títulos actúe a solicitud de parte y la excepción es que lo haga de oficio cuando la Ley o los reglamentos, como es el caso, disponga una consecuencia registral de pleno derecho que conlleve la cancelación de un registro; y, **e)** que aún en el supuesto de que la hoy recurrente no estuviera habilitada para requerir la ejecución de los efectos de la caducidad de una rogación observada, el acápite 30 del artículo 4 de la Ley 107-13 sobre derechos y deberes de las personas en sus relaciones con la Administración Pública, se lo permite, al expresar: “*Derecho a exigir el cumplimiento de las responsabilidades del personal al servicio de la Administración Pública y de los particulares que cumplan funciones administrativas*”.

CONSIDERANDO: Que el señor **Emilio Gambín Frías**, en calidad solicitante y/o beneficiario de la actuación registral cuya caducidad procura la rogación original, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 1729/2020²; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por lo cual se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

² Al tenor del artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, en primer orden, se hace imperativo mencionar que, en materia registral, toda solicitud de inscripción presentada ante las Oficinas de Registro de Títulos debe de **consignar la calidad del solicitante**, al tenor de las disposiciones contenidas en el artículo 36, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, respecto a la calidad en materia registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2020-00003, estableció que: “...*para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa o indirecta, con el derecho real o inmueble registrado*”³.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y contrario al criterio externado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional en el acto administrativo hoy impugnado, la sociedad comercial **Martkruz Real Estate, S. R. L.**, en su condición de titular del derecho real de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva, posee calidad para presentar la rogación original.

CONSIDERANDO: Que adicionalmente, es importante aclarar que la actuación registral cuya caducidad se procura, no genera un “*cierre registral*” o “*efecto de cierre*” (Prioridad excluyente), con relación al derecho de propiedad de la hoy recurrente, como erróneamente establece el acto administrativo impugnado; ya que ese efecto o manifestación del principio de rogación registral solo aplica para un derecho incompatible con el primero inscrito.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y para el hipotético caso de que el derecho de propiedad de la entidad **Martkruz Real Estate, S. R. L.** fuese incompatible con la anterior actuación registral de referencia, el Registro de Títulos hubiese calificado de manera negativa esa transferencia inmobiliaria; lo cual no operó en la especie.

CONSIDERANDO: Que también es importante aclarar que, la prioridad excluyente solo opera entre actuaciones o derechos reales que se pretenden inscribir sobre un mismo inmueble, y no sobre la calidad o condición en que un titular registral solicite una rogación al Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que en efecto la entidad **Martkruz Real Estate, S. R. L.**, a partir de que se convirtió en titular registral del derecho real de propiedad sobre inmueble de referencia, se convierte en una parte interesada, y por ende puede justificar la rogación original; conforme lo exige el artículo el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, y con relación a la caducidad de las actuaciones registrales, el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), indica que: “*Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite*” (Énfasis es nuestro).

³ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el acto administrativo impugnado indica que la caducidad de las actuaciones registrales es una “*facultad*” que tiene el Registro de Títulos de forma administrativa; contrario a lo establecido en la disposición legal transcrita en el párrafo inmediatamente anterior, cuando indica que la misma se produce de “*pleno derecho*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el término de “*pleno derecho*” indica que un determinado resultado jurídico se produce por disposición expresa de una norma legal, independientemente de la voluntad de los individuos o de las partes interesadas o de la Administración, y sin requerir el cumplimiento de formalidades previas.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, el Registro de Títulos del Distrito Nacional confundió un deber jurídico o legal, con una facultad jurídica o legal, que son dos aspectos muy distintos; ya que, en materia de derecho administrativo, el primero es una obligación establecida por una norma jurídica que debe ser respetada por el personal al servicio de la Administración, y el segundo es la potestad, autoridad o derecho que posee el personal al servicio de la Administración para realizar ciertas actuaciones establecidas en una norma legal.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la interpretación realizada por el Registro de Títulos, respecto de la forma en que opera la caducidad de una actuación registral, violenta los principios de juridicidad y de debido proceso⁴, puesto que se aparta de las normas de competencia y procedimiento vigentes en nuestro ordenamiento jurídico.

CONSIDERANDO: Que además, y ciertamente como indica el Registro de Títulos del Distrito Nacional la caducidad debe ser “*practicada de forma general a todos los expedientes*” que cumplan la condición establecida en la referida normativa inmobiliaria; sin embargo, ha existido una práctica registral divorciada a la correcta aplicación del citado artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), en la cual los expedientes se mantienen de forma indefinida en el Archivo Activo del Registro de Títulos, bajo la condición de “*observado*” (o en espera de subsanación).

CONSIDERANDO: Que, en la actualidad, la mala práctica registral antes citada, está siendo desplazada a través de un plan de descongestionamiento de los expedientes “*observados*” (o en espera de subsanación) en todas las oficinas de Registro de Títulos a nivel nacional, iniciando por las actuaciones registrales más antiguas, hasta lograr la efectiva aplicación de la disposición legal mencionada en el párrafo anterior.

CONSIDERANDO: Que la ejecución del citado plan de descongestionamiento de los expedientes “*observados*”, no invalida o cierra la posibilidad de que una parte interesada solicite al Registro de Títulos la aplicación de la caducidad respecto de un caso en particular; máxime cuando la Administración ha incumplido con el mandato expreso contenido en el aludido artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden de ideas, la rogación original realizada por la hoy recurrente tiene su fundamento en el derecho subjetivo de orden administrativo, que le asiste, contenido en el artículo 4,

⁴ Ver artículo 3, numerales 1 y 22, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

numeral 30 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, que establece: “*Derecho a exigir el cumplimiento de las responsabilidades del personal al servicio de la Administración Pública y de los particulares que cumplan funciones administrativas*”.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revocar la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo de la rogación original, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido comprobar que en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019) el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió un oficio de corrección y/o subsanación del expediente registral No. 0322019041031, antes descrito; tomando formal conocimiento la parte interesada de dicho oficio en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), a las 04:05:48 p. m., según se verifica en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, al momento de la solicitud de caducidad de referencia, es decir, en fecha 25 de septiembre de 2020, a las 11:58:09 a. m., había transcurrido más de un (01) año desde que la parte interesada tomó formal conocimiento del citado oficio de corrección y/o subsanación, es decir, que transcurrió un plazo mayor a los **quince (15) días** calendarios establecidos en el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que habiéndose retenido la calidad registral que posee la razón social **Martkruz Real Estate, S. R. L.**, en su condición de propietaria del inmueble de referencia, y por aplicación combinada de las disposiciones legales antes citadas y al debido proceso administrativo, esta Dirección Nacional acoge en todas sus partes la rogación original; y en consecuencia, declara la caducidad de la actuación registral contenida en el expediente registral 0322019041031, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 3, numerales 1 y 22, y 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 55, 57, 58, 136, 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, interpuesto por la razón social **Martkruz Real Estate, S. R. L.**, en contra del oficio No. ORH-00000039589, relativo al expediente registral No. 0322020240080, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 presente Recurso Jerárquico; por los motivos antes expuestos, y en consecuencia:

- A) Revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Títulos del Distrito Nacional, a través del acto administrativo impugnado;
- B) Acoge la rogación original, y en tal virtud: Declara la caducidad de la actuación registral contenida en el expediente No. 0322019041031, relativo a la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, a favor del señor **Emilio Gambín Frías**, sobre el inmueble identificado como: *“Pent House 3-B, Tercera Planta, Residencial Venus, constituido dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A-FF-8-A-110, Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 391.82 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100318451”*, depositada en fecha primero (1º) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), a las 09:37:02 a. m.; en virtud de lo establecido en el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y,
- C) Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a realizar las anotaciones correspondientes en el Libro Diario y/o en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), respecto del expediente de referencia, sobre la caducidad de la citada actuación registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/aacm