

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00083

FECHA
06-11-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0765

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis(6) 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 dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), por el señor **Edwin Isaías Grandel Capellán**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1280261-6, Abogado de los Tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la calle Prof. Emilio Aparicio No. 59, Ensanche Julieta, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; actuando en su propio nombre y representación.

En contra del oficio No. ORH-00000039024, relativo al expediente registral No. 0322020234498, de fecha veinticuatro (24) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020220136, contentivo de inscripción de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario conforme a la Ley No. 6186, en favor del señor **Edwin Grandel Capellán**, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 6-A, identificada como 400400474990 : 6-A, matrícula No. 0100061480, del condominio Torre Lina V, ubicado en el Distrito Nacional*”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por medio al oficio de rechazo No. ORH-00000038598, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020).

VISTO: El expediente registral No. 0322020234498, contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000038598, relativo al expediente registral No. 0322020220136, de

fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; el cual culminó con el oficio No. ORH-00000039024, de fecha veinticuatro (24) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “*Unidad Funcional No. 6-A, identificada como 400400474990: 6-A, matrícula No. 0100061480, del condominio Torre Lina V, ubicado en el Distrito Nacional*”.

VISTO: El acto de alguacil No. 733/2020, de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Nelson Giordano Burgos Morel, Alguacil Ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se les notifica el presente recurso jerárquico al señor **Octavio Rafael García Aquino**, en calidad de deudor, a la señora **Raisa Gissel Villar Beltré**, en calidad de cointeresada, por su relación de hecho no marital, al **Consortio de Propietario del Condominio Torre Lina V**, en su calidad de acreedor, y al **Consejo del Poder Judicial**.

VISTO: El escrito de defensa, suscrito por el señor **Octavio Rafael García Aquino**, en calidad de propietario, y depositado en fecha veintidós (22) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020); en ocasión del presente recurso jerárquico.

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-00000039024, relativo al expediente registral No. 0322020234498, de fecha veinticuatro (24) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en relación a la solicitud de reconsideración sobre la inscripción de un mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario conforme a la Ley No. 6186, en favor del señor **Edwin Isaías Grandel Capellán**, sobre el inmueble descrito como: “*Unidad Funcional No. 6-A, identificada como 400400474990 : 6-A, matrícula No. 0100061480, del condominio Torre Lina V, 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 dieciséis (16) de octubre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) 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

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*).

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 lo siguiente: **i)** que la rogación original presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional procura la inscripción de Mandamiento de Pago tendente a Embargo Inmobiliario conforme a la Ley No. 6186, de fecha 12 de febrero de 1963, en favor del señor **Edwin Isaías Grandel Capellán**, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 6-A, identificada como 400400474990 : 6-A, matrícula No. 0100061480, del condominio Torre Lina V, ubicado en el Distrito Nacional*”, en virtud del acto de alguacil No. 685/2020 de fecha 09 de septiembre del año 2020, instrumentado por el ministerial Nelson Giordano Burgos, Alguacil Ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **ii)** que la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través oficio de rechazo No. ORH-00000038598, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en vista de que no se cumplió el plazo de los 15 días que establece la Ley No. 6186, en la parte *in-fine* de su artículo 149; **iii)** que el referido oficio de rechazo No. ORH-00000038598 fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración; la cual fue rechazada en virtud del oficio No. ORH-00000039024, de fecha veinticuatro (24) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, manteniendo el mismo criterio dado en la calificación inicial; y, **iv)** que sobre dicho oficio de rechazo No. ORH-00000038598 fue interpuesto el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** Que, en su condición de acreedor privilegiado, el señor **Edwin Grandel Capellán**, en fecha 09 de septiembre del año 2020, solicitó la inscripción de un Mandamiento de Pago tendente a Embargo Inmobiliario conforme a la Ley No. 6186 de Fomento Agrícola, de fecha 12 de febrero de 1963, que se convierte de pleno derecho en Embargo, al cual, le fue emitido un oficio de rechazo de fecha 11 de septiembre de 2020, en razón de no haber vencido el plazo establecido para la inscripción del referido mandamiento de pago; **2)** Que dicho oficio es carente de motivos, pues en relación al plazo de los 15 días de la notificación del mandamiento de pago, lo que correspondía registrar era el Mandamiento de Pago, cuyo vencimiento se convertirá de pleno derecho en Embargo por disposición de la ley, no quedando sujeto a ninguna otra actuación; además, que el artículo 150 de la de la indicada Ley, establece que dicha inscripción debe ser efectuada dentro de los 20 días de su fecha, es decir, que puede ser registrado o inscrito desde el mismo día en que es notificado, citando la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia (Sentencia Civil del 20 de junio de 1984, No. 23, Boletín Judicial 883, página 1483, y 3era Sala, octubre del 2011, No. 23, Boletín Judicial No. 1211); **3)** Que dicho oficio es contradictorio en su motivación, pues realiza ponderaciones lógicas contradictorias entre sí, pues, por un lado comprueba que el Mandamiento de Pago, es de fecha 09 de septiembre del año 2020, al igual que la inscripción, y sobre esa base rechaza, pero reconociendo la existencia del artículo 149 de la Ley 6186, norma que favorece al acreedor por ser un tema de pura legalidad, al establecer que el mandamiento de pago se convertirá de pleno derecho en Embargo Inmobiliario; **4)** Que se hizo una errónea ponderación del derecho o falta de base legal, resulta contrario al principio dispuesto en el

artículo 40.15 de la Constitución, que indica “*aquello que expresamente no está prohibido está permitido*”, pues el artículo 150 de la Ley No. 6186, permite la inscripción del mandamiento de pago dentro de los 20 días de su fecha, o sea que puede ser inscrito desde el primer día de su expedición. En ese sentido, plantea que partiendo de la tesis del Registro de Títulos, de esperar los 15 días después de notificado el mandamiento de pago, el acreedor sólo tendría disponible para la inscripción del mismo, tres (3) días, de los 20 que la norma dispone, violando con ello el contenido de la misma, pues en el presente Estado de Emergencia Nacional a causa del Covid 19, las citas en los Registros de Títulos exceden ese intervalo de tiempo, por lo que generaría la caducidad, sin ser inscrito por negligencia de parte de dicho órgano registral; y, 5) Que la Sentencia No. TC 22/12 del 21 de junio del año 2012, emitida por el Tribunal Constitucional, reconoce la intención del legislador de simplificar el procedimiento de embargo inmobiliario es proteger adecuadamente el crédito contenido en el título ejecutorio y garantizar la seguridad Jurídica, para que un crédito contenido en un título ejecutorio pueda ser recuperado en un plazo razonable y sin tantas dificultades.

CONSIDERANDO: Que, por su parte, la hoy parte recurrida, señor **Octavio Rafael García Aquino**, sostiene en su escrito de defensa, en síntesis, que el señor **Edwin Isaías Grandel Capellán** pretendió hacer un registro de una forma arbitraria y violatoria a lo que establece la Ley No. 6186, de fecha 12 de febrero del año 1963, en sus artículos 149 y 153, al intentar inscribir un mandamiento de pago, sin agotar el debido proceso.

CONSIDERANDO: Que luego de analizar el Registro Complementario del inmueble objeto de la presente acción recursiva, se pudo verificar la existencia, entre otros, de los asientos registrales que se describen a continuación:

- “*No. 010934384. RECTIFICACION DE ASIEN TO, SE RESTITUYE EL ASIEN TO NO. 010908089, correspondiente al MANDAMIENTO DE PAGO, a favor del BANCO POPULAR DOMINICANO, S. A.- BANCO MÚLTIPLE, RCN 1-01-01063-2, por motivo de la rectificación de error, en vista de que la sentencia ordenaba levantar un mandamiento de pago con el acto de alguacil No. 227-2019, que no se encontraba vigente, sino el acto No. 773-2019. El derecho tiene su origen en RECTIFICACIÓN DE REGISTRO SOBRE INMUEBLE, según consta en el documento de fecha 09 septiembre 2020, ACTO DE ALGUACIL No. 458/20 instrumentado por JOSE RAMÓN NUÑEZ GARCÍA, ALGUACIL ORDINARIO DE LA PRIMERA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL, inscrito en el libro diario el 09 septiembre 2020 a las 12:49:52 p. m. Lic. Yeymi M. Portes Perdomo, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.*” (sic) [Registro Complementario, registrado en el Libro No. 1975, Folio No. 0037; expediente registral No. 0322020219995]; y,
- “*No. 010934385. NOTA: SE DEJAN SIN EFECTOS LOS ASIEN TOS NOS. 010918205 y 010918206, en vista de que existía un bloqueo registral que se restituye su vigencia, en virtud de que el documento que generó el levantamiento del bloqueo registral, no podía ser objeto de publicidad ante el Registro de Títulos, en vista de que el documento inscribible, no se refería al*

acto de notificación del mandamiento de pago, como lo establece el art. 34 del RGRT. Teniendo su Origen en NOTIFICACIONES, según consta en el documento de fecha 09 septiembre 2020, ACTO DE ALGUACIL No. 458/20 instrumentado por JOSE RAMÓN NUÑEZ GARCÍA, ALGUACILORDINARIO DE LA PRIMERA SALA DE LA CÁMARA CIVIL Y COMERCIAL DEL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL DISTRITO NACIONAL, inscrito en el libro diario el 09 septiembre 2020 a las 12:49:52 p. m. Lic. Yeymi M. Portes Perdomo, Registradora de Títulos Adscrita del Distrito Nacional.” (sic) [Registro Complementario, registrado en el Libro No. 1975, Folio No. 0037; expediente registral No. 0322020219995].

CONSIDERANDO: Que de los asientos registrales transcritos en el párrafo inmediatamente anterior, se puede colegir, entre otras cosas, lo siguiente: **i)** Que ha sido restituido el asiento registral contentivo de mandamiento de pago a favor del Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple, por un monto de RD\$2,648,733.01, inscrito en fecha 09 de enero de 2020, a las 03:05:49 p. m.; asentado en el Libro No. 1912, Folio No. 0062 del Registro Complementario; y, **ii)** Que fue dejado sin efecto el asiento registral que sustentaba el privilegio por concepto de honorarios de abogados, a favor de señor **Edwin Isaías Grandel Capellán**, por un monto RD\$217,295.00, inscrito en fecha 28 de enero de 2020, a las 11:06:01 a. m.; asentado en el Libro No. 1936, Folio No. 139 del Registro Complementario.

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, se evidencia que sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva existe inscrito un embargo inmobiliario previo; lo cual genera un bloqueo registral sobre dicho bien, al tenor de las disposiciones contenidas en el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil (*Modificado por la Ley 764 de 1944*).

CONSIDERANDO: Que el artículo 680 del Código de Procedimiento Civil (*Modificado por la Ley 764 de 1944*), establece que: “*En caso que hubiere habido embargo precedente, el conservador de hipotecas o el registrador de títulos no transcribirán o inscribirán el nuevo embargo y harán constar la negativa al margen de éste, enunciando la fecha del embargo anterior, los nombres, residencias y profesiones del persiguiendo y del embargado, e indicando el tribunal que conocerá del asunto, el nombre del abogado, del persiguiendo y la fecha de la transcripción o de la inscripción*”.

CONSIDERANDO: Que adicionalmente, y en virtud de que fue dejado sin efecto el asiento registral contentivo del citado privilegio, el título ejecutorio que sirve de base al mandamiento de pago que se pretende inscribir en la rogación original resulta ser inexistente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, no procede la ponderación sobre la inscripción del mandamiento de pago, puesto que el citado inmueble contiene un bloqueo registral, derivado de la inscripción de un embargo inmobiliario precedente; y que, además, dicho mandamiento carece de un título ejecutorio vigente.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la

calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 40 numeral 15, 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana; 680 del Código de Procedimiento Civil; el Principio II, párrafo II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 158, 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, incoado por el señor **Edwin Isaías Grandel Capellán**, en contra del del oficio No. ORH-00000039024, relativo al expediente registral No. 0322020234498, de fecha veinticuatro (24) del mes de septiembre 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, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, respecto de la rogación original; por los motivos antes expuestos.

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