

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00005

FECHA
11-01-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-1026

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), 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 nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por la señora **Ana Matilde Ramírez Acosta**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0349610-5, domiciliada y residente en esta ciudad, con domicilio en la calle Francisco Núñez Fabián, Edificio 37, Local 2-B, 2da. Planta, Villa Consuelo, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana quien tienen como abogados constituido y apoderada especial la **Dra. Nancy M. Espinal Guzmán**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0349610-5, con estudio profesional abierto en la Avenida Independencia No. 1607, 2do novel, sector La Feria, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000041651, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020321031, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020145460, contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva en favor de los señores **Josefina Lazala y Andrés Rosario**, por un monto de RD\$1,500,000.00, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio de fecha 10 de agosto de 2020, quien fundamentó su decisión en el sentido de que: *“no consta depositada la sentencia respecto a la Determinación de Herederos la cual otorga derechos sucesorales a favor de Andrés Rosario Lazala sobre los bienes del finado Andrés Rosario, por lo que para los fines de Registro de Títulos sin este documento (Sentencia) este no tiene calidad para autorizar la radiación de la referida hipoteca”* (sic).

VISTO: El expediente registral No. 0322020321031, contentivo de solicitud de Reconsideración del Oficio de fecha 02 de diciembre de 2020, el cual el Registro de Títulos del Distrito Nacional declaró Inadmisibile en debido a que: *“no fue debidamente notificado por lo que no cumple con los requisitos establecidos por los artículos Nos. 155 y siguientes del Reglamento General de Registros de Títulos”* (sic); dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 3061/2020, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Juan Ramón Custodio, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación; mediante el cual la señora **Ana Matilde Ramírez Acosta**, notifica el presente recurso jerárquico, a la señora **Josefina Lazala** y al señor **Andrés Rosario Lazala**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: *“Apartamento No. C-101, Primer nivel, Bloque C, del Condominio José Ramón I, edificado sobre el inmueble identificado como Parcela No. 110-REF-780-A-5-B-45-Ref, del Distrito Catastral No. 04, matrícula No. 0100143103, con una extensión superficial de 140.00 metros cuadrados, 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-00000041651, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020321031, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva en favor de los señores **Josefina Lazala** y **Andrés Rosario**, según Acto de Radiación de Hipoteca, de fecha 07 de marzo del año 2016, instrumentado por el Lic. Juan José Castillo Coste, notario público de los del número de La Vega, matrícula No. 5594, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. C-101, Primer nivel, Bloque C, del Condominio José Ramón I, edificado sobre el inmueble identificado como Parcela No. 110-REF-780-A-5-B-45-Ref, del Distrito Catastral No. 04, matrícula No. 0100143103, con una extensión superficial de 140.00 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 siete (07) de diciembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) de diciembre 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.

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*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva por un monto de RD\$1,500,000.00, en favor de los señores **Josefina Lazala** y **Andrés Rosario**, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. C-101, Primer nivel, Bloque C, del Condominio José Ramón I, edificado sobre el inmueble identificado como Parcela No. 110-REF-780-A-5-B-45-Ref, del Distrito Catastral No. 04, matrícula No. 0100143103, con una extensión superficial de 140.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”;

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva, contenida en el expediente No. 0322020145460, fundamentó su decisión en que: “*no consta depositada la sentencia respecto a la Determinación de Herederos la cual otorga derechos sucesorales a favor de Andrés Rosario Lazala sobre los bienes del finado Andrés Rosario, por lo que para los fines de Registro de Títulos sin este documento (Sentencia) este no tiene calidad para autorizar la radiación de la referida hipoteca*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en ese aspecto, lo siguiente: **1)** “*que con los documentos depositados bajo inventario conjuntamente con la presente instancia se comprueba que los acreedores suscribieron la Radiación de la Hipoteca Judicial Definitiva, que pesa sobre el inmueble de referencia, en virtud de que han sido totalmente desinteresados en sus acreencias en intereses, y que han cumplido todos los requisitos legales para proceder a ejecutar la presente solicitud*”; **2)** “*que la solicitante si deposito ante el Registro de Títulos la sentencia relativa a la solicitud de Determinación de Herederos correspondiente, dada por la Sala Civil Competente, la cual se anexa a la presente instancia, siendo criterio de dicho Tribunal, lo siguiente: que no puede bajo ninguna circunstancia homologar un acto de notoriedad pública, por la Ley no lo faculta para ello; y que el Acto Autentico de Determinación de Heredero se basta a sí mismo, por tener fe pública hasta inscripción en falsedad*”; **3)** “*que en otro proceso, con las mismas características del caso que no ocupa, se pronunció esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en la Resolución No. DNRT-R-2019-00119*”; **4)** “*el acreedor inscrito, señor Andrés Rosario que falleció en fecha 13 de mayo del año 2014, según consta en el Extracto de Acta de Defunción registrada con el Número 000256, Libro No. 0003, Folio No. 0056 del año 2014, expedida por la Oficialía de la 2da. Circunscripción del Distrito Nacional, éste dejó un solo descendiente, que responde al nombre de Andrés Rosario Lázala, procreado con la señora Josefina Lazala*”.

CONSIDERANDO: Que a las partes recurridas les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 3061/2020; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por lo cual se presume la aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, y en cuanto al argumento de la parte recurrente de que los acreedores suscribieron la Radiación de Hipoteca Judicial Definitiva, resulta imperativo mencionar que en el indicado acto, el señor **Andrés Rosario Lázala** figura en calidad de titular de la acreencia, y si bien, lo hace en calidad de heredero, lo cierto es que, en el caso de la especie, el acreedor inscrito es el señor **Andrés Rosario**.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 124 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), contempla lo siguiente:

*“**Cancelación de los Asientos Registrales.** Los asientos registrales se cancelan por actos de igual naturaleza en que intervengan o hayan consentido las partes que dieron origen al asiento, o por actos emanados de autoridad judicial competente” (sic)*

CONSIDERANDO: Que dadas las condiciones que anteceden es importante señalar, que el artículo 128 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que: “Los asientos registrales realizados en virtud de una orden judicial *se cancelarán solo por otra orden judicial posterior de Tribunal competente, salvo renuncia expresa del beneficiario o acuerdo o transacción entre las partes*”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, haciendo una aplicación de la disposición preindicada, se colige que la Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva, cuando se realice mediante acto de disposición, será exclusivamente a los titulares o beneficiarios.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, y contrario al argumento de la parte recurrente al indicar que está Dirección Nacional de Registro de Título, se pronunció en la Resolución No. DNRT-R-2019-00119, de este tipo de proceso con las mismas características, es oportuno mencionar que en el caso que nos ocupa no es una transferencia, sino una hipoteca de naturaleza judicial, donde el acto de levantamiento debe ser suscrito por los acreedores o en su defecto mediante orden judicial del Tribunal competente, donde de manera expresa ordene la cancelación del asiento.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, el señor **Andrés Rosario Lázala**, en su calidad de único descendiente del señor **Andrés Rosario**, no puede suscribir el acto de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva, por carecer de la calidad necesaria para tales fines.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional es de criterio que en los casos de solicitud de levantamiento de Hipoteca Judicial Definitiva donde el acreedor falleciera, debe ventilarse dicho requerimiento en el Tribunal competente.

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 74, 75, 76, 77 y 93 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, 54, 56, 57, 58, 125, 136, 152, 155, 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 la señora **Ana Matilde Ramírez Acosta**, en contra del oficio No. ORH-00000041651, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), relativa al expediente registral No. 0322020321031; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

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

QUINTO: 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/jrv