

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00041

FECHA
14-04-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0332

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de abril 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 veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Yadira Altagracia Casado González**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0159710-2, residente en la calle La Lira No. 36, sector El Vergel, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. José Martínez Monteagudo**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1350594-5, con estudio profesional abierto en la avenida Luperón, Residencial Gregorio Luperón, Edificio No. 7, Apartamento No. 102-A, sector Los Cacicazgos, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono (809) 479-3565 y correo electrónico dr.josemartinez1759@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000045147, relativo al expediente registral No. 0322021013479, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021013479, inscrito en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), a las 11:48:02 a. m., contentivo de solicitud de duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Gravámenes, sobre el inmueble identificado como “*Solar No. 10-I, de la manzana No. 3219, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 312.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.0100337717*”, propiedad de la señora **Yadira Altagracia Casado González**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante citado oficio No. ORH-00000045147; acto administrativo que fue impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 0186-2021, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Eduardo Hernandez Mejía, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original; mediante el cual la señora **Yadira Altagracia Casado González**, notifica el presente recurso jerárquico a la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, a la entidad **Neumáticos del Caribe, S. A.**, y a los sucesores del señor **Gustavo Adolfo Casado Castillo** (en su último domicilio).

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “*Solar No. 10-I, de la manzana No. 3219, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 312.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.0100337717*”.

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-00000045147, relativo al expediente registral No. 0322021013479, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; respecto de emisión por Pérdida de Certificación de Registro de Acreedor y Cancelación de Gravámenes, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 10-I, de la manzana No. 3219, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 312.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.0100337717*”, propiedad de **Yadira Altagracia Casado González**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*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, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido diecisiete (17) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a las demás partes involucradas, **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, a la entidad **Neumáticos del Caribe, S. A.**, y a los sucesores del señor **Gustavo Adolfo Casado Castillo**, a través del citado acto de alguacil No. 0186-2021; sin embargo, dichas partes no han presentado escritos de objeciones, por lo cual se presume su aquiescencia a la presente

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*).

acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, 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, bajo el expediente No. 0322021013479, procuraba lo siguiente: **1)** Cancelación de hipoteca convencional en primer rango en favor de **Asociación Popular De Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$535,000.00; **2)** Emisión de la Certificación de Registro de Acreedor por pérdida y Cancelación de la Hipoteca Convencional en segundo rango, en favor del señor **Gustavo Adolfo Casado Castillo**, por un monto de RD\$2,500,000.00; y, **3)** Cancelación de hipoteca judicial definitiva, en favor de **Neumáticos del Caribe, S. A.**, por un monto de RD\$2,500,000.00; todas estas actuaciones sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 10-I, de la manzana No. 3219, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 312.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.0100337717”*, propiedad de **Yadira Altagracia Casado González**.

CONSIDERANDO: Que, dicho expediente fue calificado de manera negativa por dicho órgano registral en vista de que *“el presente expediente presenta irregularidades insubsanables al comprobar que la cédula del señor Gustavo Adolfo Casado Castillo se encuentra adulterada. Por lo tanto, se cancela la inscripción dada al presente expediente”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** Que al momento la inscripción del expediente en cuestión se depositó un nuevo documento de identidad del señor **Gustavo Adolfo Casado Castillo**; **2)** Que, los herederos de dicho señor, mediante acto autentico No.35/2020 reconocieron que la señora **Yadira Altagracia Casado González**, saldó la hipoteca que se pretende cancelar; **3)** Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no realizó una nueva valoración de la documentación depositada en el presente expediente.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de los documentos contenidos en la presente acción recursiva, se ha podido evidenciar que en fecha 30 de julio del año 2020, fue inscrito mediante el expediente No. 0322020232401, una solicitud de Certificación de Registro de Acreedor por pérdida y Cancelación de Hipoteca Convencional en segundo rango, en favor del señor **Gustavo Adolfo Casado Castillo**, por un monto de RD\$2,500,000.00, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 10-I, de la manzana No. 3219, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 312.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.0100337717”*, propiedad de **Yadira Altagracia Casado González**.; dicha actuación fue calificada de manera negativa y remitida a esta Dirección Nacional por presunción de adulteración del documento de identidad del acreedor; como resultado, se emitió la Opinión No. DNTR-OP-2020-0317, de fecha 16 de diciembre de 2020, mediante la cual se devuelve el expediente al Registro de Títulos, en razón de que las partes depositaron la documentación correcta.

CONSIDERANDO: Que, dicha documentación fue depositada nueva vez, generando el expediente No. 0322021013479, inscrito en fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), objeto de la presente acción recursiva, esta vez, con el documento de identidad correcto del señor **Gustavo Adolfo Casado Castillo**, legitimado mediante la presentación del plástico original de la Cédula de Identidad y Electoral No.003-0049065-3, acompañado de una certificación emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es importante establecer que, mediante el acto auténtico No. 35/2020, de fecha 10 de noviembre de 2020, contenido de declaración jurada, instrumentado por el Dr. Francisco Nuñez Cáceres, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No.4323, los señores **Edwin Geraldo Casado Gonzalez, Ramona Elina Casado Gonzalez, Gustavo Luis Casado Gonzalez y José Ángel Casado Gonzalez**, actuando en calidad de hijos del *de cujus* **Gustavo Adolfo Casado Castillo**, conforme actas de nacimiento y certificado de defunción, depositados en el expediente; reconocen que la señora **Yadira Altagracia Casado González**, saldó la deuda contraída con su padre, por lo que, no tienen oposición alguna a la cancelación de la hipoteca por un monto de RD\$2,500,000.00.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, respecto a la calidad en materia registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2020-00003, es de criterio 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*”².

CONSIDERANDO: Que, en la especie, se puede evidenciar el vínculo jurídico que existe entre el finado **Gustavo Adolfo Casado Castillo**, y sus herederos; quienes poseen calidad para ratificar el acto de cancelación de hipoteca, conforme lo han establecido en el citado acto auténtico No. 35/2020.

CONSIDERANDO: Que, a la luz de los artículos 1234 y siguientes del Código Civil, una de las formas de extinguir las obligaciones es el pago, y este debe hacerse al acreedor o al que tenga su poder, o al que esté autorizado por los tribunales o por la ley, para recibir en su nombre.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, se ha podido comprobar mediante los párrafos anteriores, que la deuda contraída por señora **Yadira Altagracia Casado González**, por un monto de RD\$2,500,000.00, quedó saldada con el pago de la suma de dinero en manos de su acreedor, señor **Gustavo Adolfo Casado Castillo**; otorgando el mismo la cancelación de la hipoteca, en virtud del acto de fecha 27 de abril de 1999, legalizado por Dr. Rhadames Aguilera Martinez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 1743.

CONSIDERANDO: Que, la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos, establece en su artículo 5, cuando una Certificación de Registro de Acreedor se encuentre extraviada y el deudor/titular tiene la cancelación del gravamen expedida por el acreedor, puede solicitar por pérdida la expedición de la certificación, conjuntamente con la cancelación del gravamen, al Registrador de Títulos correspondiente; tal y como se ha realizado en la rogación original del presente caso.

CONSIDERANDO: Que, el **Principio de Eficacia**, estipulado en el artículo 3, numeral 6, de la ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus relaciones con la administración pública, establece que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*”. (Subrayado es nuestro).

² Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, las demás actuaciones registrales contenidas en la rogación original cumplen con todos los requisitos de forma y fondo, establecidos por la normativa que rige la materia de que se trata.

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 original realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 3, numeral 3, y 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 1234, 1235 y 1239 del Código Civil; y, 5 del Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos Diversos (*Resolución No. 3642-2016*),

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 la señora **Yadira Altagracia Casado González**, en contra del oficio No. No. ORH-00000045147, relativo al expediente registral No. 0322021013479, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar las siguientes actuaciones registrales sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 10-I, de la manzana No. 3219, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 312.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No.0100337717”*; y en consecuencia:

- A) Realizar la anotación de emisión de la Certificación de Registro de Acreedor por pérdida, en favor de **Gustavo Adolfo Casado Castillo**, por un monto de RD\$2,500,000.00, relativa al asiento No. 010925804 de Hipoteca Convencional en segundo rango, el derecho tiene su origen en declaración jurada de pérdida, según consta en el documento de fecha 105 de febrero de 2020, Acto Auténtico No. 08/2020, instrumentado por el Dr. Francisco Nuñez Cáceres, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 4323, inscrito originalmente en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), a las 11:48:02 a. m.;
- B) Cancelar el asiento registral No. 010925803, de Hipoteca Convencional en primer rango en favor de **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$535,000.00, en virtud del acto

de cancelación de fecha 12 de septiembre 2013, legalizado por la Licda. Martina Domínguez Peña, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No.2826, inscrito originalmente en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), a las 11:48:02 a. m.;

- C) Cancelar el asiento registral No. 010925804, de Hipoteca Convencional en segundo rango en favor de **Gustavo Adolfo Casado Castillo**, por un monto de RD\$2,500,000.00, en virtud del acto de cancelación de 27 de abril de 1999, legalizado por Dr. Rhadames Aguilera Martínez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No.1743, inscrito originalmente en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), a las 11:48:02 a. m.;
- D) Cancelar el asiento registral No. 010925805, de Hipoteca Judicial Definitiva en favor de **Neumáticos del Caribe, S. A.**, por un monto de RD\$2,500,000.00, en virtud la Sentencia Civil No.00248, emitida por la Cámara Civil y Comercial Del Juzgado de Primera Instancia Del Distrito Nacional, Quinta Sala, en fecha 29 del mes de marzo del año 2007, inscrito originalmente en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), a las 11:48:02 a. m.; y,
- E) Emitir el Duplicado del Certificado de Título actualizado a los formatos de seguridad utilizados en la actualidad, en favor de la señora **Yadira Altagracia Casado Gonzalez**, conforme al original publicitado bajo el Libro No.4294, Folio No.0079.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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/ecg