



REGISTRO DE TÍTULOS
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00056

FECHA
24-06-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0728

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de junio 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 dos (02) del mes de junio del año dos mil veinte (2021), por los señores **José María Pérez Feliz**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 018-0029598-0, y **Numa María Pérez Matos de Pérez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 018-0009202-3, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Keila Mateo**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0042534-8, con estudio profesional abierto en la calle Cub Scout, No. 7, Ensanche Naco, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000048350, relativo al expediente registral No. 9082021249741, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020387751, inscrito en fecha veintiséis (26) de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 02:46:18 p. m., contenido de solicitud de: **a) Extracto de Certificado de Títulos por Pérdida**, en favor de los señores **José María Pérez Feliz** y **Numa María Pérez Matos de Pérez**, y; **b) Extracto de Certificado de Acreedor Hipotecario por pérdida**, en favor del señor **Héctor Manuel Peña**; requerimientos realizados en virtud de la compulsua notarial del acto Auténtico No. 7, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la Lcda. Enilda Merice Ortiz Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3186, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 124-C-REF-40, del Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 3000200995, con una extensión superficial de 214.02, metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”*; actuación registral que fue calificada de

manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000042561, de fecha veinte (20) del mes de diciembre el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021249741, inscrito en fecha doce (12) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:19:29 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000042561, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 628/2021, de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Francisco Domínguez Difo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual los señores **José María Pérez Feliz** y **Numa María Pérez Matos de Pérez**, le notifican el presente recurso jerárquico al señor **Héctor Manuel Olivero Peña**, en calidad de acreedor hipotecario.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 124-C-REF-40, del Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 3000200995, con una extensión superficial de 214.02, metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”*.

VISTO: 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000048350, relativo al expediente registral No. 9082021249741, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de expedición por pérdida del Extracto de Certificado de Títulos, en favor de los señores **José María Pérez Feliz** y **Numa María Pérez Matos de Pérez**, y el Extracto de Certificado de Acreedor Hipotecario, en favor del señor **Héctor Manuel Peña**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 124-C-REF-40, del Distrito Catastral No. 06, matrícula No. 3000200995, con una extensión superficial de 214.02, metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dos (02) del mes de junio 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.

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

CONSIDERANDO: Que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Héctor Manuel Peña**, en calidad de acreedor, a través del citado acto de alguacil No. 628/2021; sin embargo, no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **1)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la expedición por pérdida del Extracto de Certificado de Títulos, en favor de los señores **José María Pérez Feliz** y **Numa María Pérez Matos de Pérez**, así como también, la expedición por pérdida del Extracto de Certificado de Acreedor Hipotecario que ampara la **Hipoteca Convencional** en primer rango, en favor del señor **Héctor Manuel Peña**, por un monto de **RD\$338,800.00**, dentro del inmueble en cuestión; **2)** que, la citada rogación fue calificada de manera negativa, mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000042561, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), fundamentándose en el hecho de que, la expedición por pérdida del extracto del certificado de acreedor hipotecario, fue solicitada por los propietarios del inmueble, y no se depositó de manera conjunta el acto de cancelación de hipoteca, conforme lo estipula el artículo 5 de la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procesos Diversos, y; **3)** que, el oficio No. ORH-00000042561, fue impugnado a través de un Recurso de Reconsideración; el cual fue declarado inadmisibile, en virtud del oficio No. ORH-0000048350, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el referido Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el recurso de reconsideración fue interpuesto en tiempo hábil, toda vez que lo retiraron en fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), e interpusieron formal recurso de reconsideración el mismo día, por lo que, lo hicieron dentro del plazo establecido por ley; **ii)** que, la hipoteca que consta inscrita en el inmueble en favor de **Héctor Manuel Peña**, por un monto de **RD\$338,800.00**, fue saldada, según se evidencia en el acto de cancelación de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Eladio Pérez Jiménez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 312, y; **iii)** que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la expedición por pérdida del Extracto de Certificado de Títulos, en favor de los señores **José María Pérez Feliz** y **Numa María Pérez Matos de Pérez**, así como también, la expedición del Extracto de Certificado de Acreedor Hipotecario, que ampara la acreencia de una **Hipoteca Convencional** en primer rango, en favor de **Héctor Manuel Peña**, por un monto de **RD\$338,800.00**, inscrita en fecha veinticuatro (24) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y seis (1996), y posteriormente la cancelación de dicha carga.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al primer argumento planteado por las partes, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con lo estipulado en el artículo 158, de la Resolución No. 2669-20019, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, los actos se consideran publicitados cuando: **a)** los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro, o; **b)** Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos de Santo Domingo, actuó conforme a la normativa registral vigente, toda vez que, el oficio No. ORH-00000042561, fue emitido en fecha **veinte (20) del mes diciembre del año dos mil veinte (2020)**, considerándose publicitado, en fecha **veinte (20) del mes enero del año dos mil veintiuno (2021)**, siendo retirado y recurrido a través de una acción en reconsideración por la parte interesada, en fecha **doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021)**, es decir, fuera del plazo de los quince (15) días, contados a partir de la fecha de publicidad de la actuación.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo 76, párrafo I, de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario, establece que: *“El plazo para dicha solicitud es de quince (15) días, contados a partir de la fecha de **publicidad** de la actuación.”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, en lo concerniente al segundo argumento de las partes, en relación a que la hipoteca que consta inscrita en el inmueble, en favor del señor **Héctor Manuel Peña**, por un monto de **RD\$338,800.00**, fue saldada, esta Dirección Nacional, entiende relevante hacer constar que, si bien, en razón del acto de cancelación de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Eladio Pérez Jiménez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 312, queda saldada la hipoteca en cuestión, lo cierto es que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, al momento de examinar el expediente original No. 9082020387751, no calificó dicho acto de cancelación, toda vez que el mismo no formaba parte del legajo de documentos que componían la rogación inicial, sometida a su escrutinio.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 5 de la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procesos Diversos, plasma que: *“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.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y como ha sido estipulado anteriormente, la rogación inicial únicamente hacía referencia a las solicitudes siguientes: **1)** expedición por pérdida del Extracto de Certificado de Títulos, en favor de los señores **José María Pérez Feliz** y **Numa María Pérez Matos de Pérez**, y; **2)** expedición por pérdida del Extracto de Certificado de Acreedor Hipotecario, que ampara la acreencia de una **Hipoteca Convencional** en primer rango, en favor de **Héctor Manuel Peña**, por un monto de **RD\$338,800.00**; obviando de este modo, la solicitud de **Cancelación de Hipoteca Convencional**, la cual fue requerida posteriormente al momento de interponer el recurso de reconsideración mediante el expediente No. 9082021249741, inscrito en fecha doce (12) del mes de mayo de mayo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante señalar que, el expediente registral principal No. 9082020387751, fue inscrito por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en fecha **doce (12) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020)**, y el acto de cancelación de hipoteca, fue suscrito por el señor **Héctor Manuel Peña**, en fecha **nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021)**, y depositado como nuevo documento en el expediente No. 9082021249741, contentivo de Recurso de Reconsideración, inscrito en fecha **doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021)**, trayendo como resultado la variación de la rogación inicial, lo que impide en consecuencia, la correcta aplicación de los principios registrales de **Rogación y Prioridad**.

CONSIDERANDO: Que, el **Principio de Rogación**, estipula que: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente*”; y, por su parte, el **Principio de Prioridad**, hace referencia a: “*La preferencia que poseen las inscripciones o anotaciones, a partir de la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen posteriormente.*”

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los principios registrales estipulados anteriormente, no se puede modificar la rogación original realizada, a través de la solicitud de reconsideración, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan por ante los Registros de Títulos deben ser requeridas de manera expresa (***principio de rogación***), y asentadas en el Libro Diario en la fecha y hora de ingreso (***principio de prioridad***).

CONSIDERANDO: Que, la Resolución No. 2669-2009, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 41, párrafos II y IV, lo siguiente:

- **Párrafo II:** “*El libro diario es único en cada Registro de Títulos, y en él se hacen constar la designación catastral del inmueble, el solicitante, el acto a asentar, la naturaleza de la actuación solicitada, la hora y fecha de ingreso, y el número de expediente.*”, (Subrayado es nuestro), y;
- **Párrafo IV:** “*Los asientos en el libro diario se deben efectuar al momento de la recepción de los documentos y se hacen en forma secuencial, en ambas caras de las hojas, en orden cronológico estricto, sin dejar espacios en blanco y sin interlineados, tachaduras o raspados. En caso de errores, los mismos se salvan al final del asiento.*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, la hoy parte recurrente pretende modificar la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, práctica que no es posible realizar, a raíz de lo estipulado en los principios de rogación y prioridad; y en consecuencia, confirma la calificación negativa 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 de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santo

Domingo, 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”, 26, 29, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 5 de la Resolución No. 3642-2016, que aprueba el Reglamento de Desjudicialización de Deslinde y Procesos Diversos.

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 **José María Pérez Feliz** y **Numa María Pérez Matos de Pérez**, en contra del oficio No. ORH-00000048350, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por lo motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/bpsm