

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00079

FECHA
24-08-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1094

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veinticuatro (24) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 agosto del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Rubén Antonio Rodríguez Del Carmen**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 012-0096262-7, domiciliado y residente en la calle 19 de Abril No. 32, del municipio y provincia de San Juan de la Maguana, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000051704, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021305331.

VISTO: El expediente registral No. 0322021259206, inscrito en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:49:06 p.m., contentivo de Cancelación de Hipoteca, mediante Instancia, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por el señor **Rubén Antonio Rodríguez Del Carmen**, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. I-2, Décima Planta, Residencial Don Alfonso VIII, con una extensión superficial de 150.00 metros cuadrados, dentro del Solar No. 3, Manzana No. 1703, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100169323”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el Oficio No. ORH-00000051313, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322021305331, inscrito en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:18:03 p.m., contentivo de acción de Reconsideración del Oficio No. ORH-00000051313, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro

de Títulos del Distrito Nacional, el cual fue declarado inadmisibile; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1501-2021, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Hwaner Enmanuel Ortíz F., Alguacil Ordinario de la Quinta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Rubén Antonio Rodríguez Del Carmen**, le notifica el presente Recurso Jerárquico al señor **José Dolores Cerón Bonilla**, en su calidad de socio y representante legal de la entidad comercial **Mundo Cerámico, S.A.**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. I-2, Décima Planta, Residencial Don Alfonso VIII, con una extensión superficial de 150.00 metros cuadrados, dentro del Solar No. 3, Manzana No. 1703, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100169323”*.

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-00000051704, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 0322021305331, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva, en favor de **Compañía Mundo Cerámico, S.A.**, por un monto de RD\$561,655.72, inscrita en fecha tres (03) de agosto del año dos mil cuatro (2004), en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. I-2, Décima Planta, Residencial Don Alfonso VIII, con una extensión superficial de 150.00 metros cuadrados, dentro del Solar No. 3, Manzana No. 1703, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100169323”*.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de agosto 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.

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*).

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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **José Dolores Cerón Bonilla**, en su calidad de socio y representante legal de la entidad comercial **Mundo Cerámico, S.A.**, a través del acto de alguacil No. 1501-2021, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Hwaner Enmanuel Ortíz F., Alguacil Ordinario de la Quinta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto 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*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **i)** que, el inmueble de referencia se encuentra gravado por una Hipoteca Judicial Definitiva, en favor de la **Compañía Mundo Cerámico, S.A.**, por un monto de RD\$561,655.72, inscrita en fecha tres (03) de agosto del año dos mil cuatro (2004); **ii)** que, la indicada hipoteca se inscribió sobre los derechos de **Bienes Raíces Alfonso, S.A.**, en relación al inmueble en cuestión, transferidos en favor de **Jerome David Colle**, en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), luego transferidos en favor de **José Raymundo García Marcano** y **Mildred Ivelisse Aquino Mármol**, en fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), y éstos al actual propietario, señor **Rubén Antonio Rodríguez Del Carmen**, en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil catorce (2014); **iii)** que, al momento de consignar los derechos bajo el nuevo formato de papelería de la Jurisdicción Inmobiliaria, por un error involuntario fue omitido en el Registro Complementario el referido asiento de hipoteca, el cual posteriormente fue consignado mediante rectificación de oficio; **iiii)** que, la rogación original versa sobre la solicitud de cancelación de la indicada hipoteca, bajo el argumento de que al momento de la inscripción de la misma, el deudor ya no poseía derechos sobre el inmueble; la cual fue rechazada, a través del Oficio No. ORH-00000051313, de fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en atención a que: *“al momento de inscribir la hipoteca judicial definitiva, el inmueble pertenecía a Bienes Raíces Alfonso, S.A., y para cancelarla debe estar acompañada de un acto notarializado o una decisión judicial, donde se ordene de manera expresa la cancelación de la misma, de conformidad con el artículo 125, del Reglamento General de Registro de Títulos...”* (sic); y, **v)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, por el señor **Rubén Antonio Rodríguez Del Carmen**, la cual fue declarada inadmisibles, en virtud del oficio No. ORH-00000051704, de fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, de lo cual derivó la interposición de la presente acción recursiva.

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, mediante oficio No. ORH-00000051704, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, establece que fue correcto asentar la Hipoteca Judicial Definitiva, indicando que la omisión responde a un error involuntario, cuando sobre el inmueble ya existía un tercer adquirente de buena fe; **ii)** que, el indicado asiento fue calificado mediante una rectificación de oficio en fecha catorce (14) de febrero del año dos mil catorce (2014), sin tener en cuenta que, los titulares registrales eran los señores **José Raymundo García Marcano** y **Mildred Ivelisse Aquino Mármol**, quienes desconocían la existencia del referido asiento, al no estar debidamente asentados en los Libros del

Registro de Títulos; **iii**) que, el señor **Rubén Antonio Rodríguez Del Carmen**, confió en la exactitud del Sistema Registral Dominicano al momento de adquirir su derecho de propiedad, sobre la base de una Certificación de Estado Jurídico, emitida en fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil trece (2013), en la cual se acreditaron únicamente dos asientos contentivos de hipotecas en primer y segundo rango, en favor de **The Bank Of Nova Scotia (Scotiabank)**; **iv**) que, en las investigaciones realizadas en Sala de Consulta no existen evidencias de la Hipoteca Judicial Definitiva que se procura radiar; y, **vi**) que, se acoja el presente Recurso Jerárquico, en virtud de Sentencia Civil No.684, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), mediante la cual se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional a levantar el embargo inmobiliario, en favor de **Mundo Cerámico, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, tenemos a bien indicar que, mediante el acto administrativo hoy impugnado, fue rechazada la solicitud de cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva, en favor de **Mundo Cerámico, S.A.**, bajo el entendido de que la misma afecta los derechos de **Bienes Raíces Alfonso, S.A.**, quien al momento de su inscripción ostentaba la calidad de titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien establecer que, luego de verificados los sistemas de consulta registral, pudo constatar que en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), específicamente en el Libro No. 1975, Folio No. 156, Hoja No. 154, figura asentado la Hipoteca Judicial Definitiva, en favor de **Compañía Mundo Cerámico, S.A.**, por un monto de RD\$561,655.72, mediante Sentencia Civil No. 331, de fecha Catorce (14) del mes de agosto del año Dos Mil Dos (2002), inscrita el día tres (03) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), en relación a los derechos pertenecientes a **Bienes Raíces Alfonso, S.A.**, y en el cual se puede evidenciar que su inscripción se realizó con anterioridad a la transferencia del derecho del inmueble que nos ocupa, en favor de **Jerome David Colle**, inscrita en fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), no así, como sostiene la parte recurrente en sus alegatos.

CONSIDERANDO: Que, el Código Civil Dominicano, en su artículo 2,182, Párrafo I, establece que: *“El vendedor no transmite el adquiriente sino la propiedad, y los derechos que tuviese sobre la cosa vendida; los transmite con las mismas hipotecas y privilegios con que ya estaban gravados.”*

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expuesto en el texto legal anterior, y en lo que respecta a los efectos del registro, es preciso destacar que el derecho se constituye o nace una vez formalizada su inscripción, por lo que, si bien la Hipoteca Judicial Definitiva, se asentó en el Registro Complementario, producto de un error involuntario en fecha catorce (14) de febrero del año dos mil catorce (2014), lo cierto es que, la misma ya constaba registrada en los originales a cargo del Registro de Títulos, al momento de la transferencia del inmueble, en favor de **Jerome David Colle**, en consecuencia, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, actuó conforme a los preceptos legales que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, hemos observado que, el acto administrativo impugnado indica, además, que se proceda a cancelar el asiento de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de la copia certificada de la Sentencia Civil No.684, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil cinco (2005), mediante la cual se ordena al Registrador de Títulos del Distrito Nacional el levantamiento de embargo inmobiliario, trabado por **Mundo Cerámico, S.A.**, así como las cargas y gravámenes tomadas y surgidas en ocasión del mismo.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso destacar que, para la valoración del indicado aspecto, fue aportada a esta Dirección Nacional, copia simple de la referida Sentencia, y conforme lo indicado en el Ordinal Cuarto del dispositivo de la misma, se puede verificar que, ordena la cancelación de las cargas y gravámenes tomadas y surgidas en ocasión del embargo inmobiliario, trabado por **Mundo Cerámico, S.A.**, no así del asiento de Hipoteca Judicial Definitiva.

CONSIDERANDO: Que, conforme el Reglamento General de Registro de Títulos, en su artículo 45, establece: *“Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones y/o certificaciones presentadas a consideración de los Registros de Títulos y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Ley de Registro Inmobiliario, el Código Civil, otras leyes aplicables, el presente Reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan”*.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 121 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“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”*.

CONSIDERANDO: Que, el referido reglamento, en su artículo 122, establece: *“Los asientos registrales se cancelan a solicitud expresa del interesado, anexando los documentos que acrediten la existencia de las causas legítimas para la extinción del derecho, carga o gravamen que se pretende cancelar”*.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia a lo expuesto en los párrafos precedentes, los asientos registrales se cancelan por actos de igual naturaleza, mediante decisión judicial o por la voluntad expresa del beneficiario, lo que no ocurrió en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos antes expresados; 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 contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y 99 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 42, 45, 57, 58, 121, 122, 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; 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, incoado por el señor **Rubén Antonio Rodríguez Del Carmen**, en contra del Oficio No. ORH-00000051704, de fecha nueve (09) del mes de julio

del año dos mil veintiuno (2021), relativo al expediente registral No. 0322021305331, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, 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
RNG/mgm