



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00080

FECHA
24-08-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1110

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los 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 tres (03) del mes de agosto del año dos mil veinte (2021), por el señor **Ángelo Carmelo Viro E.**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1410798-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Arodis Y. Carrasco De Abreu**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 073-0012018-0, con estudio profesional abierto en la calle Los Cerezos No. 7, Urbanización La Carmelita, sector Los Prados, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000052467, relativo al expediente registral No. 9082021381577, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021329656, inscrito en fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:20:46 p. m., contentivo de cancelación de anotación preventiva, asentada a favor de las sociedades comerciales **Dives Inversiones Inmobiliaria, S. R. L.** y **Fiduciaria Fénix, S. A.**, y el **Fideicomiso de Desarrollo Integral “P. H. Le Parc Beach Front”**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 5,059.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **29-B-3-A**, del Distrito Catastral No. **08**, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400014333**”*, propiedad del señor **Ángelo Carmelo Viro**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante

oficio No. ORH-00000050804, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021381577, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:11:31 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio No. ORH-00000050804, 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. 364/2021, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la ministerial Lilian Cabral De León, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Ángelo Carmelo Viro**, le notifica el presente recurso jerárquico a las entidades **Dives Inversiones Inmobiliaria, S. R. L.** y **Fiduciaria Fénix, S. A.**, y al **Fideicomiso de Desarrollo Integral “P. H. Le Parc Beach Front”**, en calidad de beneficiarias de la anotación preventiva cuya cancelación se procura en la rogación original.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 5,059.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **29-B-3-A**, del Distrito Catastral No. **08**, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400014333**”*, propiedad del señor **Ángelo Carmelo Viro**.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000052467, relativo al expediente registral No. 9082021381577, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la solicitud de reconsideración de una calificación negativa sobre la solicitud de cancelación de la anotación preventiva, asentada a favor de las sociedades comerciales **Dives Inversiones Inmobiliaria, S. R. L.** y **Fiduciaria Fénix, S. A.**, y el **Fideicomiso de Desarrollo Integral “P. H. Le Parc Beach Front”**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 5,059.50 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **29-B-3-A**, del Distrito Catastral No. **08**, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400014333**”*, propiedad del señor **Ángelo Carmelo Viro**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha tres (03) 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*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a las sociedades comerciales **Dives Inversiones Inmobiliaria, S. R. L.** y **Fiduciaria Fénix, S. A.**, y al **Fideicomiso de Desarrollo Integral “P. H. Le Parc Beach Front”**, en calidad de beneficiarias de la anotación preventiva cuya cancelación se procura en la rogación original, a través del citado acto de alguacil No. 364/2021; sin embargo, las mismas no han 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, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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, del análisis de los asientos registrales del inmueble de referencia y de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **i)** que, en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018), a la 11:12:47 a. m., fue inscrita una anotación preventiva sobre el indiciado inmueble, respecto de una acción judicial en reparación de daños y perjuicios, interpuesta por las sociedades comerciales **Dives Inversiones Inmobiliaria, S. R. L.** y **Fiduciaria Fénix, S. A.**, y el **Fideicomiso de Desarrollo Integral “P. H. Le Parc Beach Front”**, en contra de los señores **Ángelo Carmelo Viro** y **Rosario Mañón de Viro**, al tenor del acto de alguacil No. 1180/2018, de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por el ministerial Wilson Rojas, Alguacil de Estrados de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **ii)** que, mediante sentencia civil núm. 035-18-SCON-00906, relativa al expediente núm. 035-17-ECON-01241, de fecha cinco (05) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018), dictada por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; fue rechazada la acción judicial contenida en la citada anotación preventiva; **iii)** que, la citada sentencia civil núm. 035-18-SCON-00906 fue recurrida en apelación; culminando dicho proceso con la sentencia civil núm. 1303-2018-SSEN-00574, relativa al expediente núm. 1303-2018-ECIV-0695, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual rechazó el recurso de apelación y confirmó la decisión impugnada; **iv)** que, la rogación original procura la cancelación de la citada anotación

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, 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*).

preventiva, y la misma fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000050804, bajo el entendido de que, en contra de la sentencia civil núm. 1303-2020-SSEN-00574, antes descrita, se está conociendo un recurso de casación; y, v) que, el citado oficio de rechazo fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada a través del oficio No. ORH-00000052467, fundamentándose en el hecho de que, no han variado las razones que dieron origen a la calificación de la actuación principal.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el asiento contentivo de anotación preventiva, fue inscrito en virtud de una demanda en daños y perjuicios, la cual fue fallada en defecto por falta de concluir, mediante la sentencia civil núm. 035-18-SCON-00906, de fecha 05 de julio del año 2018, emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **ii)** que, la referida sentencia dio origen a la interposición de un recurso de apelación, el cual fue rechazado, a través de la sentencia No. 1303-2020-SSEN-00574, de fecha 26 de noviembre del año 2020, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; **iii)** que, a pesar de que dicha sentencia está siendo recurrida actualmente en casación, el proceso llevado a cabo mediante el expediente de tribunal No. 035-17-ECON-01241, no afecta de modo alguno, el inmueble sobre el que recayó la nota preventiva, toda vez que el mismo no formaba parte de la demanda inicial; y, **iv)** que, en virtud de lo descrito, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la cancelación de la anotación preventiva que consta inscrita en el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, en primer orden, se hace imperativo mencionar que, a modo general la cancelación de asientos registrales se realiza por: **i. actos de igual naturaleza en que intervengan o hayan consentido las partes que dieron origen al asiento**, o **ii. actos emanados de autoridad judicial competente**; todo esto a solicitud expresa de la parte interesada, anexando los documentos que acrediten la existencia de las causas legítimas para la extensión del derecho, carga o gravamen que se pretende cancelar; al tenor de la aplicación combinada de los artículos 121, 122 y 123 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, y respecto de las anotaciones preventivas y las inscripciones provisionales, las mismas se cancelan, a solicitud de parte interesada, cuando: **i. transcurre el plazo de su vigencia**; o **ii. se extingue el derecho en que se sustenta**; en virtud de lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, la rogación original procura la cancelación de una anotación preventiva inscrita como consecuencia de una acción judicial, interpuesta ante los tribunales ordinarios, y que en la actualidad dicho proceso se está conociendo en la Suprema Corte de Justicia, a través de un recurso de casación; según se evidencia en la certificación de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), emitida por el Secretario General de la Suprema Corte de Justicia (*depositada en el expediente original, ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, y confirmado por la hoy parte recurrente en su escrito contentivo del presente recurso jerárquico*).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y de las piezas depositadas en el expediente, así como de los argumentos contenidos en la presente acción recursiva, se puede colegir que la rogación original no cumple con los requisitos establecidos en las disposiciones legales antes mencionadas para procurar la cancelación de la mencionada anotación preventiva; ya que no se dispone del consentimiento del beneficiario del asiento registral, o de una decisión judicial que manera expresa ordene su levantamiento, o la extinción del derecho en que se fundamenta, dígase que el proceso se haya conocido en toda su extensión y esté revestido de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, y en cuanto al debido proceso registral, es preciso aclarar que cuando el Registro de Títulos inscribe un derecho real, carga, gravamen, anotación preventiva y/o medida provisional, y una parte afectada por dicho acto administrativo, cuestione los requisitos y/o la regularidad legal de dicha inscripción, deberá realizarlo a través de los correspondientes recursos administrativos (*solicitud de reconsideración, recurso jerárquico y recurso jurisdiccional*), dentro de los plazos y forma establecidos en la normativa aplicable en materia inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, y una vez agotada la vía de los recursos administrativos mencionados en el párrafo anterior, o vencido los plazos para incoarlos, o la parte afectada decida renunciar a la vía de los citados recursos administrativos, solo se podrá atacar o cuestionar la inscripción o anotación realizada por el Registro de Títulos a través de la acción judicial que corresponda, ante el tribunal competente; conforme a las normas establecidas en nuestro ordenamiento jurídico.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, de acogerse la rogación original se estarían violentando los principios de juridicidad y de debido proceso², toda vez que la parte interesada y/o solicitante (*hoy recurrente*) no cumple con los requisitos exigidos por la normativa aplicable para procurar la cancelación de la mencionada anotación preventiva.

CONSIDERANDO: Que, conforme a todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente Recurso Jerárquico 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 3 numerales 1 y 22, y 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 121, 122, 123, 127,

² Ver artículo 3, numerales 1 y 22, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

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 el señor **Ángelo Carmelo Viro E.**, en contra del oficio No. ORH-00000052467, relativo al expediente registral No. 9082021381577, de fecha veintiuno (21) del mes de julio 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