



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00098

FECHA
14-10-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1454

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de octubre 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 veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2021), por el señor **Luis Manuel Calderón López**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0095643-6, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. José Luís Ulloa Arias** y **Susana Samantha Ulloa Rodríguez** dominicanos, mayores de edad, solteros, matriculados en el Colegio de Abogados de la República Dominicana con los Nos. 14492-345-93 y 49604-599-12, respectivamente, ambos con estudio profesional abierto en calle Boy Scout No. 15, segunda planta, apartamentos Nos. 10, 11, 12 y 13, de la ciudad y municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.129590, relativo al expediente registral No. 1632104485, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Moca.

VISTO: El expediente registral No. 1632101141, inscrito en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:53:24 p. m., contenido de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, por un monto de **RD\$3,300,000.00**, en favor del señor **Luis Manuel Calderón López**, en virtud de la Doble Factura de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizada por el Lcdo. José Ramón Tavarez Batista, notario público de los del número del municipio de Santiago de los Caballeros, matrícula No. 5883, en relación al inmueble identificado como: "*Parcela No. 313412593279, con una extensión superficial de 3,144.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100024590*"; actuación registral que fue calificada de manera

negativa por el Registro de Títulos de Moca, mediante oficio No. O.R.124760, de veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 1632104485, inscrito en fecha seis (06) de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:23:25 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Moca, en contra del citado Oficio No. O.R.124760, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 429/2021, de fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Pedro Luis Sánchez Vargas, Alguacil Ordinario del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de Espaillat; mediante el cual el señor **Luis Manuel Calderón López**, le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Tania Araguez Gómez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 313412593279, con una extensión superficial de 3,144.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100024590”*; propiedad del señor **Rubén Bolívar Gómez García**.

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. O.R.129590, relativo al expediente registral No. 1632104485, de fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Moca; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, por un monto de **RD\$3,300,000.00**, en favor del señor **Luis Manuel Calderón López**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 313412593279, con una extensión superficial de 3,144.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100024590”*; propiedad del señor **Rubén Bolívar Gómez García**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) del mes de septiembre 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.

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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la señora **Tania Araguez Gómez**, a través del citado acto de alguacil No. 429/2021; sin embargo, dicha parte no ha 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: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Moca, procura la inscripción de una Hipoteca Judicial Provisional, por un monto de **RD\$3,300,000.00**, en favor del señor **Luis Manuel Calderón López**, en virtud de la Doble Factura de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizada por el Lcdo. José Ramón Tavarez Batista, notario público de los del número del municipio de Santiago de los Caballeros, matrícula No. 5883, fundamentada en la Sentencia Civil No. 365-2020-SSEN-00175, de fecha veinticinco (25) del mes de Junio del año dos mil veinte (2020), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido Registro de Títulos, mediante el citado oficio No. O.R.124760, bajo el entendido de que la Sentencia Civil descrita con anterioridad, valida la inscripción de una Hipoteca Judicial Provisional, sobre un inmueble distinto, al que consta descrito en la referida Doble Factura; y, **b)** que, el citado oficio No. O.R.124760, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, solicitud que fue rechazada bajo los mismos supuestos expresados anteriormente.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, a la luz de la Sentencia Civil No. 365-2020-SSEN-00175, el señor **Luis Manuel Calderón López**, puede inscribir una Hipoteca Judicial Provisional, sobre cualquier inmueble que conste inscrito en favor de la señora **Tania Araguez Gómez**, en calidad de deudora, toda vez que, la misma acoge la interposición de una Demanda en Cobro de Pesos y condena a la referida señora, al pago de **RD\$3,000,000.00**; **ii)** que, el hecho de que la ya mencionada sentencia valide la inscripción de una Hipoteca Judicial Provisional, sobre un inmueble distinto, al inmueble objeto del presente recurso, no significa que el acreedor este vedado de tomar medidas conservatorias sobre otros bienes de su deudor; y, **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos la inscripción la citada Hipoteca Judicial Provisional, en favor del señor **Luis Manuel Calderón López**, sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y como hemos indicado con anterioridad, el Registro de Títulos de Moca, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la citada Sentencia Civil No. 365-2020-SSEN-00175, valida la inscripción de una Hipoteca Judicial Provisional, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 3, Manzana No. 1857,*

del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 950.54 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 0200200203”, y no sobre el inmueble descrito en la Doble Factura de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), que es el identificado como: “Parcela No. 313412593279, con una extensión superficial de 3,144.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100024590”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, el Registro de Títulos fundamentó su decisión, sin observar que, si bien la Sentencia Civil No. 365-2020-SS-00175, valida la inscripción de la hipoteca judicial provisional en lo que respecta al inmueble descrito como: “Solar No. 3, Manzana No. 1857, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 950.54 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago; identificado con la matrícula No. 0200200203”; lo cierto es que, la Hipoteca Judicial Provisional que se pretende inscribir, nace en virtud de la interposición de una Demanda en Cobro de Pesos, que culmina con la citada Sentencia Civil, la cual, entre otros, condena a la señora **Tania Araguez Gómez**, al pago la suma de **RD\$3,000,000.00**, por concepto de capital adeudado.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, partiendo del fundamento que origina la Sentencia Civil No. 365-2020-SS-00175, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, se hace preciso establecer que, a raíz de lo estipulado en el artículo 2123, párrafo, del Código Civil Dominicano, el acreedor puede inscribir una Hipoteca Judicial, respecto de los bienes actuales o futuros de su deudor; por lo que, para el escenario que presenta el caso en cuestión, a la luz del citado artículo, no se hacía indispensable que en la decisión se hiciera alusión a la validez de la Inscripción de la Hipoteca Judicial Provisional, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. 313412593279, con una extensión superficial de 3,144.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100024590”.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto es preciso señalar que, ciertamente el citado artículo 2123 del Código Civil Dominicano, faculta al señor **Luis Manuel Calderón López**, en calidad de acreedor, para que pueda inscribir una Hipoteca Judicial, sobre todos los bienes de la señora Tania Araguez Gómez, en calidad de deudora, sin embargo, el inmueble identificado como: “Parcela No. 313412593279, con una extensión superficial de 3,144.91 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100024590”, no forma parte de los bienes inmuebles que componen el patrimonio de la referida titular, en razón de que el mismo nace en virtud de un proceso de Deslinde, practicado sobre el inmueble identificado como: “Porción de terreno con una extensión superficial de 3,144.30 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 15, ubicado en el municipio de Moca, provincia Espaillat”, propiedad del señor **Rubén Bolívar Gómez**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante destacar que, conforme a los originales del Registro de Títulos de Moca, según consta en el Libro No. 70, Folio No. 178, Hoja No. 0022, al momento del señor **Rubén Bolívar Gómez**, adquirir la porción de terreno descrita con anterioridad, su estado civil era **SOLTERO**, por lo que, dicho inmueble no forma parte del conjunto de bienes que componen la comunidad

matrimonial, de la señora **Tania Araguez Gómez**, y la misma, no puede considerarse titular del referido inmueble; todo esto de conformidad con el artículo 1404 del Código Civil Dominicano.

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 señora **Tania Araguez Gómez** no posee derechos registrados dentro del inmueble objeto de la presente acción recursiva; y, en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Moca; 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 Moca, 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; 1404 y 2131 del Código Civil de la República Dominicana; 10 literal "i", 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 Luis Manuel Calderón López, En contra del Oficio No. O.R.129590, de fecha diez (10) de septiembre del año 2021, emitido por el Registro de Moca, relativo al expediente registral No. 1632104485; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, a practicar la cancelación del 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