



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2021-00110

FECHA

24-11-2021

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-1764

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre 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**, por silencio administrativo, interpuesto en fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Rafael Antonio Fernández Frometa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0248177-7, con domicilio social establecido en la avenida San Vicente de Paul No. 108, Suite No. 209, Plaza Caribbean, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Claudio Pérez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0507370-4, con estudio profesional abierto en la calle San Vicente de Paul No. 108, Suite No. 209, Plaza Caribbean, Santo Domingo Este, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, capital de la República Dominicana. Teléfonos Nos. 809-597-9093; y 829-868-9359.

En contra del Oficio No. ORH-00000057049, relativo al expediente registral No. 0322021451281, de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021400898, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 3:57:56 p.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de los siguientes documentos **I)** Sentencia Civil No. 034-2016-SCON-00011, dictada por la Primera Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **II)** Sentencia Civil No. 1303-2020-SSEN-00129, y Auto No. 1303-2019-SAUT-00008, emitidos por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; **III)** Auto No. 026-02-2019-SADM-00008, dictado por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; y **IV)** Doble factura de fecha 08 del mes de julio del año 2021, emitida por el Lic. Rafael

Antonio Fernandez Frometa, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **144-REF-274-005-20779-20796**, Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de 277.15 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322021451281, inscrito el día veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), a las 3:57:56 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del citado Oficio No. ORH-00000057049; proceso que proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1140/2021, de fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Juan Quezada, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala Civil y Comercial del Distrito Nacional; mediante el señor **Rafael Antonio Fernández Frometa**, notifica el presente recurso jerárquico al señor **Máximo Enrique Norberto Frometa**, en calidad de deudor y la sociedad **Urbanizaciones y Viviendas Yarull, S.A. (URVIYA)** en calidad de propietaria.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “Parcela No. **144-REF-274-005-20779-20796**, Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de 277.15 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”.

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-00000057049, relativo al expediente No. 0322021451281, de fecha ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro del Distrito Nacional; sobre una solicitud de reconsideración que tiene por objeto la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en favor de **Rafael Antonio Fernández Frometa**, por un monto de RD\$211,067.00, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. **144-REF-274-005-20779-20796**, Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de **277.15 metros cuadrados**, ubicada en el Distrito Nacional”. Propiedad actualmente de **Urbanizaciones Y Viviendas Yarull, S. A.**

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

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, es preciso señalar que, de conformidad con el artículo 158, de la Resolución No. 2669-2009, 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 los hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro, o; **b)** Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante señalar 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, al señor **Máximo Enrique Norberto Frometa**, en calidad de deudor y la sociedad **Urbanizaciones y Viviendas Yarull, S.A. (URVIYA)**, en calidad de titular, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 1140/2021; sin embargo, dichas partes no han presentado escritos de objeciones, por tanto se presume la aquiescencia de las mismas 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, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a 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 documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: 1) que, bajo el expediente No. 0322021400898, se procuraba la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en favor de **Rafael Antonio Fernández Frometa**, por un monto de RD\$211,067.00, sobre el inmueble identificado como: "*Parcela No. 144-REF-274-005-20779-20796, Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 277.15 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional*". 2) que, dicha solicitud que fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional indicado que: "*ÚNICO: rechazar el presente expediente toda vez que Rafael Antonio Fernández Frometa, carece de calidad como acreedor sobre el inmueble objeto de la actuación, en vista de que su deudor, el señor Máximo Enrique Norberto Frometa, no posee derechos registrados sobre el inmueble*" ... (*sic*)

CONSIDERANDO: Que, la calificación registral citada en el párrafo inmediatamente anterior fue impugnada a través de una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por no haber sido notificada a las demás partes involucradas en la actuación; todo esto a través del acto administrativo hoy impugnado por la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** que, la sociedad **Urbanizaciones y Viviendas Yarull, S.A. (URVIYA)**, es deudora del señor **Máximo Enrique Norberto Frometa**, según se verifica en la certificación de fecha 07 de junio del año 2021, emitida por dicha entidad, y la cual hace constar que vendió el inmueble objeto del presente recurso en fecha 25 de abril del año 2006, al señor **Máximo Enrique Norberto Frometa**; **b)** que, a través del artículo 1166 del Código Civil Dominicano, mediante la acción oblicua dicho crédito puede ser inscrito sobre el inmueble de referencia; **c)** que, su

deudor posee un derecho real frente a la empresa **Urbanizaciones Y Viviendas Yarull, S.A.**, que a la luz del Código Civil es embargable; **d)** que, la jurisprudencia ha dicho que la acción oblicua se configura siempre y cuando se demuestre que el deudor por pasividad o abandono, se muestra sin ánimo de ejercer estas acciones afectando así el patrimonio de su acreedor.

CONSIDERANDO: Que, se ha verificado que se encuentran depositados en el expediente, la copia simple del acto bajo firma privada de fecha de abril del año 2006, suscrito entre **Urbanizaciones y Viviendas Yarull, S.A. (URVIYA)**, en calidad de vendedora y **Máximo Enrique Norberto Frometa y Simona Frometa Martinez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Salvador Enrique Hernández Castillo, notario público de los del número del Distrito Nacional, así como, la certificación de fecha 07 de junio del año 2021, emitida por la entidad **Urbanizaciones y Viviendas Yarull, S.A. (URVIYA)** en cual reconoce la referida venta.

CONSIDERANDO: Que, validados los sistemas de investigación y el tracto sucesivo del inmueble de referencia se verifica que, la venta descrita en el párrafo precedente, no ha sido inscrita en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, permaneciendo vigente el derecho registrado en favor de **Urbanizaciones y Viviendas Yarull, S.A. (URVIYA)**, a la fecha de la solicitud de inscripción de la hipoteca judicial definitiva, evidenciándose así que, el señor **Máximo Enrique Norberto Frometa**, no posee derechos registrados, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 144-REF-274-005-20779-20796, Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 277.15 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso señalar que, el artículo 90, y párrafo I, de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, disponen: *“Efectos del registro. El registro es **constitutivo y convalidante** del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude. **Párrafo I.-** El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente.” Es decir que los derechos reales nacen a partir de la inscripción en el Registro de Títulos y quedan convalidados. (Énfasis es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, del análisis del artículo citado en el párrafo anterior, podemos establecer que, hasta tanto los actos que *transmiten o modifican* derechos no sean inscritos por ante las oficinas de los Registros de Títulos, los mismos no existen de cara a la realidad registral del inmueble, por lo que, no son oponibles a terceros, ni se benefician del principio de fe pública registral. En este sentido, para la inscripción de una hipoteca judicial definitiva, el deudor del crédito debe poseer derechos registrados sobre el inmueble que se pretenda la inscripción.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, es relevante señalar que, el artículo No.1166, del Código Civil Dominicano, establece la acción oblicua cuando indica lo siguiente: *“Sin embargo, los acreedores pueden ejercitar todos los derechos y acciones correspondientes a su deudor, con excepción de los exclusivamente peculiares a la persona”*. No obstante, dicha acción no se conoce en sede administrativa, sino, que debe

ser conocida de forma jurisdiccional ante el tribunal competente, razón por la cual esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, no puede pronunciarse sobre la misma.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 los artículos 74, 75, 76, 77, 90 párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 3, numeral 15, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo; 1166 del Código Civil Dominicano y, 10 literal “i”, 29, 42, 55, 159, 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 **Rafael Antonio Fernández Frometa**, en contra del No. ORH-00000057049, relativo al expediente registral No. 0322021451281, de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

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
RJNG/ecg