

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2021-00119

FECHA

15-12-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-1892

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, el día quince (15) del mes de diciembre 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 veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), por la entidad comercial **Préstamos Inmobiliarios Inmediatos PRESTIMSA, S. R. L.**, RNC 1-31-07742-2, con asiento y domicilio en la calle Sánchez, No. 17, Edif. Paseo Magalys, Apartamento No. 101, municipio y provincia San Cristóbal, República Dominicana, representada por el señor **Ulises Leonel Pérez Nina**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0095254-7, domiciliado y residente en el municipio y provincia San Cristóbal, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.138849, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982106571.

VISTO: El expediente registral No. 2982100007, inscrito el cinco (05) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:24:15 a. m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante la Compulsa notarial del acto autentico No. 2, de fecha 05 del mes de diciembre del año 2018, instrumentado por el Lic. Lino Pacheco Amador, notario público de los del municipio de San Cristóbal, matrícula No. 5626, que tiene como objeto los inmuebles descritos como: **1)“Parcela No. 308316139822, con una extensión superficial de 348.15 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047334”;** **2)“Parcela No. 308316230843, con una extensión superficial de 326.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047335”;** **3)“Parcela No. 308316231883, con una extensión superficial de 257.33 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047336”;** **4)“Parcela No. 308316233863, con una extensión**

superficial de **306.89** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047337**"; 5) "Parcela No. **308316133436**, con una extensión superficial de **286.12** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047338**"; 6) "Parcela No. **308316132688**, con una extensión superficial de **295.74** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047329**"; 7) "Parcela No. **308316134711**, con una extensión superficial de **306.69** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047330**"; 8) "Parcela No. **308316135744**, con una extensión superficial de **317.36** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047331**"; 9) "Parcela No. **308316136766**, con una extensión superficial de **328.13** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047332**"; 10) "Parcela No. **308316137799**, con una extensión superficial de **338.37** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047333**"; 11) "Parcela No. **308316130502**, con una extensión superficial de **1,972.12** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047328**"; 12) "Parcela No. **308316234697**, con una extensión superficial de **320.14** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047347**"; 13) "Parcela No. **308316233655**, con una extensión superficial de **286.15** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047346**"; 14) "Parcela No. **308316135581**, con una extensión superficial de **285.92** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047340**"; 15) "Parcela No. **308316137513**, con una extensión superficial de **285.95** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047341**"; 16) "Parcela No. **308316139568**, con una extensión superficial de **286.02** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047343**"; 17) "Parcela No. **308316230690**, con una extensión superficial de **286.47** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047344**"; 18) "Parcela No. **308316134459**, con una extensión superficial de **285.90** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047339**"; 19) "Parcela No. **308316138546**, con una extensión superficial de **285.98** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047342**"; 20) "Parcela No. **308316232623**, con una extensión superficial de **286.10** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047345**"; 21) "Parcela No. **308316626272**, con una extensión superficial de **6,382.35** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047276**"; 22) "Parcela No. **308316166295**, con una extensión superficial de **5,849.90** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047279**"; y, 23) "Parcela No. **308316144794**, con una extensión superficial de **6,376.45** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047278**", actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio O.R.134466, de fecha veintinueve (15) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 689/2021, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Ramón Antonio Rodríguez Carbucía, Alguacil de estrado del Juzgado de paz para asuntos municipales de San Cristóbal; mediante el cual la sociedad comercial **Préstamos Inmobiliarios Inmediatos PRESTIMSA, S. R. L.**, notifica el presente recurso jerárquico a la entidad **Construventa Inmobiliaria Felixandres, S. R. L.**

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles de referencia.

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, apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. .R.138849, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982106571; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante la compulsión notarial del acto autentico No. 2, de fecha 05 del mes de diciembre del año 2018, instrumentado por el Lic. Lino Pacheco Amador, notario público de los del municipio de San Cristóbal, matrícula No. 5626, que tiene como objeto los inmuebles descritos como: **1)“Parcela No. 308316139822, con una extensión superficial de 348.15 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047334”;** **2)“Parcela No. 308316230843, con una extensión superficial de 326.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047335”;** **3)“Parcela No. 308316231883, con una extensión superficial de 257.33 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047336”;** **4)“Parcela No. 308316233863, con una extensión superficial de 306.89 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047337”;** **5)“Parcela No. 308316133436, con una extensión superficial de 286.12 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047338”;** **6)“Parcela No. 308316132688, con una extensión superficial de 295.74 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047329”;** **7)“Parcela No. 308316134711, con una extensión superficial de 306.69 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047330”;** **8)“Parcela No. 308316135744, con una extensión superficial de 317.36 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047331”;** **9)“Parcela No. 308316136766, con una extensión superficial de 328.13 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047332”;** **10)“Parcela No. 308316137799, con una extensión superficial de 338.37 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047333”;** **11)“Parcela No. 308316130502, con una extensión superficial de 1,972.12 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047328”;** **12)“Parcela No. 308316234697, con una extensión superficial de 320.14 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No.**

1800047347”; **13)**“Parcela No. **308316233655**, con una extensión superficial de **286.15** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047346”;** **14)**“Parcela No. **308316135581**, con una extensión superficial de **285.92** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047340”;** **15)**“Parcela No. **308316137513**, con una extensión superficial de **285.95** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047341”;** **16)**“Parcela No. **308316139568**, con una extensión superficial de **286.02** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047343”;** **17)**“Parcela No. **308316230690**, con una extensión superficial de **286.47** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047344”;** **18)**“Parcela No. **308316134459**, con una extensión superficial de **285.90** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047339”;** **19)**“Parcela No. **308316138546**, con una extensión superficial de **285.98** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047342”;** **20)**“Parcela No. **308316232623**, con una extensión superficial de **286.10** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047345”;** **21)**“Parcela No. **308316626272**, con una extensión superficial de **6,382.35** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047276”;** **22)**“Parcela No. **308316166295**, con una extensión superficial de **5,849.90** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047279”;** y, **23)**“Parcela No. **308316144794**, con una extensión superficial de **6,376.45** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047278”**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) 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 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.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta necesario destacar 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 la entidad **Construventa Inmobiliaria Felixandres, S. R. L.**, en calidad de propietaria de los inmuebles de referencia, a través del

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).

acto de alguacil No. 689/2021, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Ramón Antonio Rodríguez Carbucia, Alguacil de estrado del Juzgado de Paz para asuntos municipales de San Cristóbal.

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 el Registro de Títulos de San Cristóbal, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. O.R.134466, de fecha veintinueve (15) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que, los inmuebles de referencia fueron cancelados por objeto de modificación parcelaria en virtud del oficio de aprobación No. 6642019054431, de fecha 04 de diciembre del año 2019, inscrito de fecha 22 de enero del año 2020; y, **2)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por la entidad comercial **Préstamos Inmobiliarios Inmediatos PRESTIMSA, S. R. L.**, mediante la acción en Reconsideración, la cual fue rechazada, en mediante el oficio No. O.R.138849, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que, los inmuebles de referencia, fueron objeto de Actualización de Mensuras, Refundición y Subdivisión, 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: **a.** que, si bien es cierto que, había una actuación depositada por ante el presente Registro de Títulos anterior a la solicitud del expediente No. 2982100007, no menos cierto es que, al momento de nosotros solicitar la inscripción de la hipoteca en virtud de pagaré notarial, no se había ejecutado la actuación mencionada sobre el oficio de aprobación No. 6642019054431 de fecha 04 de diciembre del 2019, lo que evidencia que las designaciones catastrales aún se encontraban vigentes, tal y como expresa el artículo 50, del Reglamento General de Registro de Títulos (...); y, **b.** que, consideramos que hubo una mala interpretación del artículo 57, toda vez que, al momento de nuestra inscripción las designaciones catastrales se encontraban vigentes, y a su vez, como se trata de un mismo inmueble, tal expediente pudo haber sido unificado para concretizar la actuación solicitada, o en su defecto, solicitar la subsanación para inscripción sobre las resultantes de mensura.

CONSIDERANDO: Que, validados los sistemas de investigación registral y el tracto sucesivo de los inmuebles de referencia se verifica que, mediante el expediente No. 2982000209, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), se ejecutaron los trabajos técnicos de Actuación de Mensuras, Refundación, Subdivisión, cancelando por modificación parcelaría los inmuebles descritos como: **1)**“Parcela No. **308316139822**, con una extensión superficial de **348.15 metros cuadrados**, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047334**”; **2)**“Parcela No. **308316230843**, con una extensión superficial de **326.10 metros cuadrados**, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047335**”; **3)**“Parcela No. **308316231883**, con una extensión superficial de **257.33 metros cuadrados**, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. **1800047336**”; **4)**“Parcela No. **308316233863**, con una

extensión superficial de 306.89 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047337”; 5)“Parcela No. 308316133436, con una extensión superficial de 286.12 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047338”; 6)“Parcela No. 308316132688, con una extensión superficial de 295.74 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047329”; 7)“Parcela No. 308316134711, con una extensión superficial de 306.69 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047330”; 8)“Parcela No. 308316135744, con una extensión superficial de 317.36 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047331”; 9)“Parcela No. 308316136766, con una extensión superficial de 328.13 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047332”; 10)“Parcela No. 308316137799, con una extensión superficial de 338.37 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047333”; 11)“Parcela No. 308316130502, con una extensión superficial de 1,972.12 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047328”; 12)“Parcela No. 308316234697, con una extensión superficial de 320.14 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047347”; 13)“Parcela No. 308316233655, con una extensión superficial de 286.15 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047346”; 14)“Parcela No. 308316135581, con una extensión superficial de 285.92 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047340”; 15)“Parcela No. 308316137513, con una extensión superficial de 285.95 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047341”; 16)“Parcela No. 308316139568, con una extensión superficial de 286.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047343”; 17)“Parcela No. 308316230690, con una extensión superficial de 286.47 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047344”; 18)“Parcela No. 308316134459, con una extensión superficial de 285.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047339”; 19)“Parcela No. 308316138546, con una extensión superficial de 285.98 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047342”; 20)“Parcela No. 308316232623, con una extensión superficial de 286.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047345”; y, 21)“Parcela No. 308316144794, con una extensión superficial de 6,376.45 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia San Cristóbal; identificado con la matrícula No. 1800047278”.

CONSIDERANDO: Que, el artículo No. 29 del Reglamento General de Registro de Títulos, contempla el principio de prioridad, estableciendo que: *“la prioridad para inscripciones o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos”*; por lo que. (subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta al primer argumento establecido por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que el expediente registral No. 2982000209, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinte (2020),

a las 05:28:01 p. m., presenta prioridad sobre el expediente No. 2982100007, inscrito el cinco (05) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:24:15 a. m., en virtud de la fecha y hora de ingreso al Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, entre los cánones que conforman la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, **objetos** y causas del derecho a registrar”*. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, de forma armonizada los artículos 49 y 50 del precitado reglamento establecen: establece *“En ningún caso el ejercicio de la función calificadora es apta para subsanar los defectos, errores u omisiones que pudieren contener los documentos presentados. El Registrador de Títulos al ejercer la función calificadora no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados”*.

CONSIDERANDO: Que, el literal “e” del artículo 58, el cual establece entre otras irregularidades insubsanables: *“Los actos que presenten vicios de forma sustanciales al no consignar, consignar erróneamente o de forma insuficiente o equívoca los datos que permitan aplicar correctamente el principio de especialidad en relación a los sujetos, al objeto y a la causa del derecho registral”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, por efecto de practicarse los trabajos técnicos de Actualización de Mensuras, Refundición y Subdivisión, fueron cancelados los inmuebles objeto de la rogación primigenia, impidiendo la aplicación del principio de especialidad; y en consecuencia, confirma, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiéndose culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 73 párrafo I, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 49, 50, 58 literal “e”, 152, 158 literal “b”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

RESUELVE:

RIMERO: 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 la entidad comercial **Préstamos Inmobiliarios Inmediatos PRESTIMSA, S. R. L.**, en contra del oficio No. O.R.138849, de

fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral No. 2982106571; 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 San Cristóbal, 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/expg