



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00121**

FECHA  
**14-12-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-1881**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha catorce (14) 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 veintitrés (23) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2021), por los señores **Antonio De Los Santos Santana**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0786215-3, y **Mariana Espiritusanto**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0153900-5, casados entre sí, quienes actúan en nombre de la compañía **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, RNC No. 1-01-58359-2, con su domicilio principal y asiento social en la calle número 8, No. 24, del Residencial Santo Domingo, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, debidamente representada por su presidente, **Héctor José Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0161456-8, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. José Menelo Núñez Castillo**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0057026-6, con estudio profesional abierto en la casa No. 52-1, de la calle El Número, sector Ciudad Nueva, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000058665, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082021834369.

VISTO: El expediente registral No. 9082021801967, inscrito en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:28:16:00 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario ordinario, por un monto de cuatro millones de pesos (RD\$4,000,000.00), en favor de la sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, en virtud del acto de alguacil No. 706/2021, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 152.30 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-103-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo;*

*identificada con la matrícula No. 3000102360*"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000057964, de fecha trece (13) del mes de octubre el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021834369, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 09:50:43 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000057964, 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. 891-2021, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Pedro Enmanuel De La Cruz Morel, alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de Santo Domingo; mediante el cual los señores **Antonio De Los Santos Santana** y **Mariana Espiritusanto**, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a la sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, y al señor **Nelson Dario Herrera Ramírez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 152.30 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-103-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000102360”*.

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. ORH-00000058665, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021834369; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de un Embargo Inmobiliario Ordinario, por un monto de cuatro millones de pesos (RD\$4,000,000.00), en favor de la sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 152.30 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-103-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000102360”*, propiedad del señor **Nelson Dario Herrera Ramírez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintitrés (23) del mes de noviembre

del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal vigente que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

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 sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, en calidad de acreedor, y al señor **Nelson Dario Herrera Ramírez**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 891-2021; 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, 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, 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, la sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, es acreedora registral del señor **Nelson Dario Herrera Ramírez**, quien ostenta la titularidad del inmueble descrito en la referencia; **ii)** que, a su vez **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, es deudora de los señores **Antonio De Los Santos Santana** y **Mariana Espiritusanto**, por el monto de cuatro millones de pesos (RD\$4,000,000.00); **iii)** que, los señores **Antonio De Los Santos Santana** y **Mariana Espiritusanto**, están subrogados en los derechos que tiene **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, en ejercicio de la acción oblicua contemplada en el artículo 1166 del Código Civil Dominicana, y; **iv)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos la inscripción del referido Embargo Inmobiliario Ordinario sobre el inmueble objeto de la presente acción.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos observado que el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a la falta de calidad de los señores **Antonio De Los Santos Santana** y **Mariana Espiritusanto**, para solicitar la inscripción de un Embargo Inmobiliario Ordinario sobre el inmueble descrito en la referencia.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, si bien los señores **Antonio De Los Santos Santana** y **Mariana Espiritusanto**, no poseen calidad directa para inscribir un Embargo Inmobiliario Ordinario en el inmueble en cuestión, toda vez que los mismos no figuran como acreedores de

---

<sup>1</sup> 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*).

la hipoteca convencional que pesa inscrita sobre el inmueble; lo cierto es que, estos están actuando subrogados en los derechos que posee la sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, la cual si consta publicitada como acreedora registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, aunque la sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, es la que figura como acreedora registral de la hipoteca convencional en primer rango que pesa inscrita sobre el inmueble, es importante establecer que la misma a su vez, es deudora de los señores **Antonio De Los Santos Santana** y **Mariana Espiritusanto**, según consta en la Sentencia No. 000878/09, de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil nueve (2009), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual condena a la referida sociedad al pago de cuatro millones de pesos (RD\$4,000,0000.00), en manos de estos últimos.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, los señores **Antonio De Los Santos Santana** y **Mariana Espiritusanto**, persiguen la inscripción de un Embargo Inmobiliario Ordinario, mediante una acción oblicua, subrogándose de este modo en los derechos que posee la sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, a los fines de posteriormente proceder con la fase judicial, que se deriva de la inscripción del referido asiento registral contentivo de Embargo Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, es preciso resaltar que, el artículo 1166 del Código Civil Dominicano, establece que: “... los acreedores pueden ejercitar todos los derechos y acciones correspondientes a su deudor, con excepción de los exclusivamente peculiares a la persona.” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en lo que respecta a la interpretación del precitado artículo, la Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana, mediante su Sentencia No. 1123/2019, de fecha treinta (30) días del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), reconoció que: “... ha sido juzgado que las disposiciones del artículo 1166 son generales y deben ser interpretadas en el sentido más amplio, autorizando a los acreedores a ejercer todos los derechos y acciones del deudor”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, a través de la Sentencia No. 2013-6077, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil catorce (2014), la Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana, estableció que: “... Cuando el acreedor actúa, no lo hace en virtud de un derecho propio, sino que ejerce los derechos y acciones de sus deudores”. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con lo estipulado en los párrafos anteriores, los acreedores pueden ejercitar todos los derechos y acciones que le son conferidos a su deudor, siempre que actúen en nombre de éste; por lo que, para el escenario que engloba la presente casuística, los señores **Antonio De Los Santos Santana** y **Mariana Espiritusanto**, como acreedores de la sociedad comercial **Consultores Mercantiles, S.R.L.**, ostentan calidad para someter en nombre de su deudora, la inscripción de un Embargo Inmobiliario Ordinario.

CONSIDERANDO: Que, además de los precedentes jurisprudenciales ya enunciados, a su vez, en las citadas sentencias emitidas por la Suprema Corte de Justicia, se ha establecido, en síntesis, que el ejercicio de la acción oblicua, está subordinado al cumplimiento de las siguientes condiciones: “i. que se trate de un

acreedor con un derecho exigible; **ii.** que el crédito esté vencido, y; **iii.** que el deudor no ejerza por sí mismo la acción de que se trata”.

CONSIDERANDO: Que, en el mismo orden, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido valorar que los requisitos estipulados en el párrafo precedente, han sido cumplidos para el depósito de la actuación registral que nos compete, a través del ejercicio de una acción oblicua, toda vez que, mediante lo dispuesto en la citada Sentencia No. 00878/09, quedó determinado que el derecho en el que sustentan los señores **Antonio De Los Santos Santana y Mariana Espiritusanto**, es exigible, y asimismo, mediante el Mandamiento de Pago No. 478/2021, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil seis (2006), instrumentado por el ministerial Pedro Enmanuel De La Cruz Morel, alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de Santo Domingo, se puede verificar que su crédito está vencido, y que los mismos están ejerciendo la acción en nombre de la sociedad comercial Consultores Mercantiles, S.R.L.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, entendemos oportuno resaltar que, la documentación depositada para el conocimiento de la inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, es conforme con los requisitos estipulados en la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), en relación a la actuación que se trata.

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos compete, es prudente mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada 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 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 1166 del Código Civil de la República Dominicana, y artículo 3, numeral 6 de la Ley 107-13 sobre los Derechos de las Personas en su relación con la administración pública, y de procedimiento administrativo.

#### **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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Antonio De Los Santos Santana, y Mariana Espiritusanto**, en contra del oficio No. ORH-00000058665, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021834369; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar la ejecución de la actuación registral que se deriva de la solicitud de un Embargo Inmobiliario Ordinario, inscrito en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:28:16:00 p.m., sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 152.30 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 183-103-A, del Distrito Catastral No. 06, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000102360”*, y en consecuencia:

- i. Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contentivo de Embargo Inmobiliario Ordinario, en favor de **Consultores Mercantiles, C. por A.**, por un monto de **RD\$4,000,000.00**, en virtud del acto alguacil No. 706/2021, de fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Pedro Enmanuel De La Cruz Morel, alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de Santo Domingo, quien actuó a requerimiento de los señores **Antonio De Los Santos Santana, y Mariana Espiritusanto**;
- ii. Practicar en el Registro Complementario del inmueble descrito con anterioridad, el asiento registral contentivo de Denuncia de Embargo Inmobiliario, en favor de **Consultores Mercantiles, C. por A.**, en virtud del acto alguacil No. 740/2021, de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Pedro Enmanuel De La Cruz Morel, alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de Santo Domingo, quien actuó a requerimiento de los señores **Antonio De Los Santos Santana, y Mariana Espiritusanto**, y;
- iii. Expedir la Certificación que avale el estado jurídico del inmueble en cuestión.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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