



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00005

FECHA
11-01-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-2030

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), 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 dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Salvador Catrain Calderón**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0062554-0, casado con la señora **Cesarina Alexandra Lugo Torres**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de la Identidad y Electoral No. 001-1323189-8; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Guillermo Guzmán González**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1714991-4, y a la **Lcda. Shady Lillian Leonardo Céspedes**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1889459-1, respectivamente, Abogados de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la avenida Sarasota No. 20, Torre Empresarial AIRD, Apartamento 4-Noreste, sector La Julia, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, correo electrónico sleonardo@lupa.com.do.

En contra del oficio O.R.141251, relativo al expediente registral No. 4372117286, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: El expediente registral No. 4372113277, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:25:52 a. m., contenido de solicitud de inscripción de notificación de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario ordinario, por un monto de **US\$57,765.00**, en favor de la señora **Diana Virginia Corona Mercado**, en virtud del acto de alguacil No. 1932/2021, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Romila Encarnación, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, en relación al inmueble descrito como: *“Unidad funcional No. GV-419, identificada como 506411472377: GV-419, edificada dentro del condominio*

*Green Village At Cap Cana, con una extensión superficial de 383.60 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; matrícula No. **1000030231**”; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos de Higüey, mediante el asiento registral No. 334190763, contentivo de Embargo Inmobiliario.*

VISTO: El expediente registral No. 4372117286, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:58:59 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada por el señor **Salvador Catrain Calderón**, ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra de la ejecución registral derivada de la inscripción del expediente No. 4372113277; 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. 959-2021, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario Del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Salvador Catrain Calderón**, casado con la señora **Cesarina Alexandra Lugo Torres**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Diana Virginia Corona Mercado**, en calidad de acreedora.

VISTO: El escrito contentivo de escrito de defensa, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por la señora **Diana Virginia Corona Mercado**, debidamente representada por el **Lcdo. Franklin De León De Aza**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad funcional No. **GV-419**, identificada como **506411472377: GV-419**, edificada dentro del condominio Green Village At Cap Cana, con una extensión superficial de 383.60 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; matrícula No. **1000030231**”.*

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 O.R.141251, relativo al expediente registral No. 4372117286, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; concerniente a la solicitud de reconsideración de la ejecución registral derivada de la inscripción del expediente No. 4372113277, contentivo de notificación de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, por un monto de **US\$57,765.00**, en favor de la señora **Diana Virginia Corona Mercado**, en virtud del citado acto de alguacil No. 1932/2021, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), en relación al inmueble descrito como: “*Unidad funcional No. **GV-419**, identificada como **506411472377: GV-419**, edificada dentro del condominio Green Village At Cap Cana, con una extensión superficial de 383.60 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; matrícula No. **1000030231**”; propiedad de los señores **Salvador Catrain Calderón** y **Cesarina Alexandra Lugo Torres**.*

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **Diana Virginia Corona Mercado**, en calidad de acreedora, a través del citado acto de alguacil No. 959-2021; presentando dicha parte el citado escrito de defensa en fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021); conforme 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, esta Dirección Nacional ha 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, el asiento registral contentivo de Embargo Inmobiliario que pesa inscrito en el inmueble en cuestión, en favor de la señora **Diana Virginia Corona Mercado**, fue ejecutado tomando como documento base el citado acto de alguacil No. 1932/2021; **ii)** que, dicho acto no cumple con los requisitos legales establecidos, toda vez que, no estipula en virtud de que ley se está llevando a cabo el proceso, no establece la advertencia de pago, y no indica el tribunal que conocerá del procedimiento de embargo inmobiliario; **iii)** que, no obstante lo anterior, el referido acto de alguacil No. 1932/2021, fue notificado en fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), y el expediente registral No. 4372113277, mediante el cual se ejecutó, fue inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:25:52 a.m., es decir, antes del vencimiento del plazo de los treinta (30) días francos, estipulados en el artículo 674 del Código de Procedimiento Civil Dominicana; y, **iv)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos Higüey, la revocación de la ejecución registral realizada mediante el expediente No. 4372113277.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, hemos observado a su vez que, en el escrito de defensa depositado por la señora **Diana Virginia Corona Mercado**, en calidad de acreedora, establece, en síntesis: **a)** que, la solicitud

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*).

realizada mediante el expediente registral No. 4372113277, no fue con el propósito de inscribir un Embargo Inmobiliario, sino más bien de notificar su procedencia; **b)** que, posteriormente procedió a inscribir el expediente No. 4372117171, con todos los documentos necesarios para la inscripción de un Embargo Inmobiliario Ordinario, sin embargo, le fue rechazado en atención a que ya existía sobre el inmueble este asiento registral; y, **iii)** que, en razón de lo descrito, se proceda a levantar el asiento registral No. 334190763, contentivo de Embargo Inmobiliario, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:25:00 a.m., y se mantenga el bloqueo registral proveniente de la inscripción realizada en fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:48:36 p.m., bajo el expediente registral No. 4372117171.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos observado que el Registro de Títulos de Higüey, consideró que la actuación sometida a su escrutinio bajo el expediente registral No. 4372117286, debía ser rechazada, en atención a que, la ejecución del expediente registral No. 4372113277, contentivo de notificación de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, en virtud del referido acto de alguacil No. 1932/2021, fue realizada con apego a la normativa vigente que regula la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente esclarecer que, el Registro de Títulos fundamentó su decisión, sin observar que la actuación registral que se perseguía mediante la inscripción del expediente No. 4372113277, era la notificación de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario ordinario, no así, la inscripción de un embargo inmobiliario ordinario, que genera los asientos registrales de proceso verbal de embargo inmobiliario y denuncia del embargo inmobiliario, conforme al artículo 678 del Código de Procedimiento Civil; por lo que, en este escenario no procedía la ejecución del asiento registral contentivo de Embargo Inmobiliario, sino más bien, el rechazo de la actuación sometida, toda vez que no generaba ningún tipo de inscripción registral.

CONSIDERANDO: Que, el referido artículo 678 del Código de Procedimiento Civil indica que: *“Dentro de los quince días de la fecha de la denuncia, el acta de ésta, que deberá contener copia de la de embargo, se transcribirá en la conservaduría de hipotecas del distrito judicial donde radican los bienes embargados. Si el embargo comprende bienes situados en más de un distrito judicial, cada transcripción deberá efectuarse dentro de los diez días que sigan a la fecha en que se ultime la transcripción anterior; a este efecto, el conservador de hipotecas hará constar en la anotación de transcripción la fecha indicada. Cuando el embargo se hubiere trabado sobre un terreno registrado se deberá proceder a su inscripción en la oficina del registrador de títulos, de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras, caso en el cual la inscripción del acto del embargo produce todos los efectos que la ley atribuye a la transcripción del mismo”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, observamos a su vez que, partiendo de lo establecido en el punto 56, de la Resolución DNRT-DT-2021-0001, emitida por esta Dirección Nacional, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), dentro de los documentos depositados para la inscripción de un embargo inmobiliario ordinario, deben estar como documentos bases, los siguientes:

1. Copia del proceso verbal de embargo inmobiliario, con identificación correcta del inmueble, debidamente registrado en Registro Civil;
2. Copia del mandamiento de pago, debidamente registrado en Registro Civil, y;
3. Copia de la denuncia del embargo inmobiliario, debidamente registrado en Registro Civil.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, contrario a lo estipulado anteriormente, hemos podido comprobar que dentro del legajo de documentos que componen el expediente registral No. 4372113277, no figura depositada la copia del proceso verbal de embargo inmobiliario, ni tampoco la copia de la denuncia del embargo inmobiliario; lo que nos confirma en consecuencia, que no se trataba de una inscripción de embargo inmobiliario ordinario.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, verificamos que si bien para el conocimiento del expediente registral No. 4372113277, fue aportada la copia del acto de alguacil No. 1932/2021, contentivo de mandamiento de pago; lo cierto es que, observamos que el mismo fue notificado en fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), e inscrito por ante el Registro de Títulos de Higüey, en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:25:52 a. m., es decir, antes del vencimiento del plazo de los treinta (30) días, establecidos en el artículo 674 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que, a tal efecto, el citado artículo 674 del Código de Procedimiento Civil estipula que: *“No se podrá proceder al embargo inmobiliario sino treinta días después del mandamiento de pago; y en caso de que el acreedor dejare transcurrir más de noventa días sin proceder al embargo estará obligado a reiterar el mandamiento en la forma y los plazos antedichos.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro orden, con relación a lo solicitado en el escrito de defensa depositado por la señora **Diana Virginia Corona Mercado**, esta órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria estima pertinente destacar que, en ocasión del presente Recurso Jerárquico, estamos apoderados de la ejecución registral derivada de la inscripción del expediente No. 4372113277, contentivo de notificación de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, no así, del expediente registral No. 4372117171, contentivo de inscripción de embargo inmobiliario ordinario; razón ésta por la cual no procede ponderar la ejecución sobre dicha actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación positiva realizada por el Registro de Títulos de Higüey, y rechaza la rogación original; 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 Higüey, 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*); y, 674 y 678 del Código de Procedimiento Civil;

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 el señor **Salvador Catrain Calderón**, casado con la señora **Cesarina Alexandra Lugo Torres**, en contra del oficio O.R.141251, relativo al expediente registral No. 4372117286, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; y en consecuencia revoca la calificación positiva realizada por el citado órgano registral, y rechaza la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a realizar la cancelación de la ejecución registral derivada de la inscripción del expediente No. 4372113277, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:25:52 a. m., contentivo de notificación de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario ordinario, en relación con el inmueble descrito como: “*Unidad funcional No. **GV-419**, identificada como **506411472377: GV-419**, edificada dentro del condominio Green Village At Cap Cana, con una extensión superficial de 383.60 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; matrícula No. **1000030231**”, y contenida en el asiento registral No. **334190763**, ubicado en el Registro Complementario registrado en el Libro 0812, Folio 215; y, en tal virtud, proceda a:*

- Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contentivo de Cancelación de Embargo Inmobiliario, por un monto de **RD\$57,765.00**, en favor de **Diana Virginia Corona Mercado**, dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad No. 402-4145432-7.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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