



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00039

FECHA
07-03-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0347

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Wilsón Manuel Alcantara**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 019-0100623-3, domiciliado y residente, en la calle Francisco J. Peynado, No. 17, Ciudad Nueva, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como representante y apoderado especial al **Dr. Carlos Berroa Hernández**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0815064-0, con estudio profesional abierto, en la tercera planta, del edificio que aloja el Ministerio de Trabajo, departamento de Asistencia judicial, situado en la esquina formada por las avenidas Enrique Jiménez Moya y República del Líbano, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000062373, relativo al expediente registral No. 0322022023885, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021615460 (Expediente primigenio No. 0322021537893), inscrito el nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:58:22 p. m., contentivo de Hipoteca judicial provisional, en virtud de la Sentencia No. 029-2021SSEN-089, de fecha 01 de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 16, Manzana No. 113, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 531.25 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100003061*”; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-0000061722, de fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022023885, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 03:34:08 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000062373, 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. 130/2022, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Kelvin Rosario Del Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Wilsón Manuel Alcantara**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Santiago Barrera Fernández**, en calidad de propietario del inmueble de referencia.

VISTO: El acto de alguacil No. 126/2022, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Gustavo Adolfo Tapia Mendoza, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; contentivo de escrito de defensa del señor **Santiago Barrera Fernández**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 16, Manzana No. 113, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 531.25 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100003061”*.

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-00000062373, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022023885 (Expediente primigenio No. 0322021537893); concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de Hipoteca judicial provisional, en virtud de la Sentencia No. 029-2021SEN-089, de fecha 01 de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 16, Manzana No. 113, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 531.25 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100003061”*, propiedad del señor **Santiago Barrera Fernández**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado el día tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil

veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo término, resulta importante indicar 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 al señor **Santiago Barrera Fernández**, en calidad de propietario, a través del citado acto de alguacil No. 130/2022; presentando dicha parte el citado escrito de defensa de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022); 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, 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 del Distrito Nacional, procura la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, en virtud de la Sentencia No. 029-2021SSEN-089, de fecha 01 de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 16, Manzana No. 113, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 531.25 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100003061*”; propiedad de la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-0000061722, de fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: “que, tanto la Sentencia No. 029-2021SSEN-089, de fecha 01 de junio del año dos mil veintiuno (2021), como la Ordenanza No. 27/2021 de fecha 01 del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), se encuentran suspendidas, por lo que, las condenaciones contenidas en la sentencia No. 461/2010 no le son oponibles ni solidarias al señor **Santiago Berrera Fernández**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia, y por ende, no puede dicha sentencia servir como base para esta actuación” (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de reconsideración, la cual fue declarado inadmisibles, por falta de notificación del propietario del inmueble; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante acto de alguacil notificamos al señor **Santiago Berrera Fernández**, la ordenanza de liquidación No. 27/2021 de fecha 01 del mes de octubre

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*).

del año dos mil veintiuno (2021), la cual liquida la sentencia No. 029-2021SSEN-089, de fecha 01 de junio del año dos mil veintiuno (2021), ambas emitidas por la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional, estableciendo un monto de **RD\$1,079,440.41**; **ii)** que, el **Garaje Enriquillo** y el señor **Santiago Barrera Fernández**, fueron condenados a pagarles las prestaciones laborales al señor **Wilson Manuel Alcantara**; y, **iii)** que, en definitiva, solicitamos la revocación del oficio No. ORH-00000062373, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), y que se proceda con la inscripción de la Hipoteca Judicial Provisional, en favor de referido señor, por el monto precitado.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, hemos observado que en el escrito de defensa depositado por el señor **Santiago Berrera Fernández**, en calidad de propietario, se establece, en síntesis: **a)** que, en el improrrogable plazo de un (1) día franco, desistan de la interposición del recurso jerárquico de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), en razón de que, existe un recurso de casación en contra, de la sentencia No. 029-2021SSEN-089, de fecha 01 de junio del año dos mil veintiuno (2021); y, **b)** que, demandaremos la nulidad de la Ordenanza de liquidación No. 27/2021 de fecha 01 del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), ante el Tribunal Superior de Tierras del Distrito Nacional, en virtud de las violaciones contenidas en la solicitud de inscripción Hipoteca Judicial Provisional, en favor del nombrado **Wilson Manuel Alcantara**.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, resulta imperativo señalar que, el artículo 12 (*Modificado por la Ley 491-08, del 20/2/09, G. O. 10506*), de la Ley No. 3726 de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre procedimiento de casación, establece que: “*El recurso de casación es suspensivo de la ejecución de la decisión impugnada. Sin embargo, las disposiciones del presente artículo, no son aplicables en materia de amparo y en materia laboral*”. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo señalado en el párrafo anterior, los artículos 115 y 117 de la Ley No. 834, de fecha 15 de julio de 1978, establece lo siguiente:

*“**Artículo 115.** Ninguna sentencia, ningún acto puede ser puesto en ejecución más que a presentación de una copia certificada, a menos que la ley disponga lo contrario.*

***Artículo 117.-** La prueba del carácter ejecutorio resulta de la sentencia misma cuando ella no es susceptible de ningún recurso suspensivo o cuando se beneficia de la ejecución provisional. (...).”*
(Resaltado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en el análisis y estudio combinado de las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, el Registro de Títulos fundamentó su decisión sin observar que en materia laboral el recurso de casación no suspende la ejecución de la decisión impugnada; en virtud de señalado en el artículo 12 (*Modificado por la Ley 491-08, del 20/2/09, G. O. 10506*), de la Ley No. 3726 de fecha 29 de diciembre de 1953, sobre procedimiento de casación.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, el artículo 2123 del Código Civil de la República Dominicana, señala que: “*La hipoteca judicial resulta de las sentencias bien sean contradictorias, o dadas en defecto, definitivas o provisionales, en favor del que las ha obtenido. Resulta también, de los reconocimientos o verificaciones hechas en juicio de las firmas puestas en un acto obligatorio bajo firma privada. Puede ejercerse*

sobre los inmuebles actuales del deudor, y también sobre los que pueda adquirir, sin perjuicio de las modificaciones que a continuación se expresarán. (...)”. (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante señalar que, el artículo 539 del Código de Trabajo de la República Dominicana, en lo relativo a la ejecución de la sentencia establece:

“Las sentencias de los juzgados de trabajo en materia de conflictos de derechos serán ejecutorias a contar del tercer día de la notificación, salvo el derecho de la parte que haya sucumbido de consignar una suma equivalente al duplo de las condenaciones pronunciadas.”. (Resaltado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en cohesión, con lo plasmado en el párrafo que antecede, el artículo 545 (Modificado por la Ley No. 679 del 23 de mayo de 1934) del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana estipula que: *“Tienen fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales y las de los actos notariales que contengan obligación de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o en época fija; así como las segundas o ulteriores copias de las mismas sentencias y actos que fueren expedidas en conformidad con la ley en sustitución de la primera”.* (Negrita y subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, no obstante, la ejecutoriedad de sentencia No. No. 029-2021SSEN-089, de fecha 01 de junio del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente ha solicitado en su rogación original, la inscripción de una hipoteca judicial provisional, como medida cautelar.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta pertinente indicar que, sobre los títulos que permiten la mediadas conservatorias, la doctrina local ha establecido que, se encuentra entre otros: *“La sentencia condenatoria susceptible de un recurso ordinario o que ha sido objeto del mismo; (...)”.* (Negrita y subrayado es nuestro)²

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, la doctrina criolla también indica que: *«la posibilidad de trabar la medida conservatoria, fundamentalmente en un título ejecutorio, no encuentra objeción, debido a que, “lo que no está prohibido, está permitido” (...), y “quien puede lo más, puede lo menos”.* Así lo ha admitido la jurisprudencia francesa para la inscripción de la hipoteca judicial provisional (...)».³

CONSIDERANDO: Que, en consolidación, con los postulados doctrinales citados en los párrafos anteriores, nuestra doctrina local ha establecido que: *“el acreedor de un título ejecutorio puede tener interés en trabar una medida conservatoria para evitar que el deudor disponga de los bienes que sirven de garantía al cobro del crédito (...)”.*⁴

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y contrario a lo establecido por la parte recurrida, esta Dirección Nacional tiene a bien reiterar que, el hecho de que se esté atacando la decisión que sirve de base para la inscripción de la actuación de que se trata, a través de un recurso de casación, no es óbice de su inscripción,

² GERMÁN MEJÍA, Mariano. “*Vías de ejecución*”, Tomo I, 3ra. edición, Editora Amigo del Hogar, 2003, R. D., pág. 339.

³ GERMÁN MEJÍA, Mariano. “*Vías de ejecución*”, Tomo I, 3ra. edición, Editora Amigo del Hogar, 2003, R. D., pág. 340

⁴ GERMÁN MEJÍA, Mariano. “*Vías de ejecución*”, Tomo I, 3ra. edición, Editora Amigo del Hogar, 2003, R. D., pág. 341.

debido a que, dicho recurso no surte efecto suspensivo alguno; y que, en el supuesto de que la interposición de dicho recurso suspendiese la ejecución de dicha sentencia, esto no impide que pueda inscribirse una hipoteca judicial provisional como medida conservatoria.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, es importante señalar que, el artículo 23 numeral 62 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitida por esta Dirección Nacional, establece que, dentro de los documentos exigidos para la inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, se encuentran los siguientes:

- a) Copia certificada de la Ordenanza, Auto, Resolución y/o Sentencia condenatoria con pago de sumas de dinero, que sustenta la inscripción.
- b) Doble Factura, suscrita de conformidad con las disposiciones establecidas en el artículo 2148 del Código Civil Dominicano.

CONSIDERANDO: Que, establecidos los requisitos y condiciones de fondo anteriores, verificamos que, en el legajo de expediente que componen la rogación original, se encuentran depositados los siguientes documentos:

- a. Sentencia No. 029-2021SSEN-089 de fecha 01 del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional;
- b. Ordenanza No. 27/2021 de fecha 01 del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional; y,
- c. Doble factura de fecha 09 del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), suscrita por el Lic. Carlos Berroa Hernández.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, se ha podido evidenciar que, los documentos que sirven de base para la rogación original, cumplen con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno 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 procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca 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 de Registro de Títulos 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 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*); 12 de la Ley No. 3726 del 29 de diciembre del año 1953, sobre Procedimiento de Casación, (*Modificada por las leyes No. 845, del 1978. Gaceta Oficial No. 10506, del 20 de febrero de 2009, y No. 491-08, del 19 de diciembre de 2008*); 2123 y 2148 del Código Civil de la Republica Dominicana; 545 del Código de Procedimiento Civil de la Republica Dominicana; 539 del Código de Trabajo de la República Dominicana 115, 117, y 118 de la Ley No. 834, que abroga y modifica ciertas disposiciones en materia de Procedimiento Civil y hace suyas las más recientes y avanzadas reformas del Código de Procedimiento Civil Francés, de fecha 15 de julio de 1978; 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo; y, 23 numeral 62 de la Disposición técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), emitida por esta Dirección Nacional Registro de Títulos.

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, interpuesto por el señor **Wilsón Manuel Alcantara**, en contra del oficio ORH-00000062373, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022023885 (Expediente primigenio No. 0322021537893); y en consecuencia: **i**) revoca la calificación registral contenida en el acto administrativo impugnado; y, **ii**) acoge la rogación registral original (*inscripción de hipoteca judicial provisional*), por cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable y vigente para dicha actuación; ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar sobre el inmueble descrito como: “*Solar No. 16, Manzana No. 113, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 531.25 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100003061*”, lo siguiente:

- i.** Consignar en el Registro Complementario el asiento registral contentivo de Hipoteca Judicial Provisional, por un monto de **RD\$1,079,440.41**, en favor de **Wilsón Manuel Alcantara**, (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*), virtud de la Sentencia No. 029-2021SSEN-089, de fecha 01 de junio del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Segunda Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional; nueve (09) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:58:22 p. m.; y,
- ii.** Expedir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble en cuestión.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/expg