



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00043

FECHA
15-03-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0373

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) 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 veintidós (22) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por **Inversiones Tropicaribe, S.A.**, RNC No. 1-30-18585-9, con su domicilio social de elección en la Avenida Gustavo Mejía Ricart esq. Avenida Abraham Lincoln, Edificio Corporativo 2010, Suite 403, sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su presidente, el señor **Salvador Antonio Termini Guzmán**, venezolano, mayor de edad, casado, portador del Pasaporte No. B0291339, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Rafael Felipe Echavarría, Abraham Manuel Sued Espinal y Laura Yamile Sued Cabral**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 040-0007100-3, 031-0019365-9 y 031-0379395-0, respectivamente, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional común abierto en la “*Sued-Echavarría & Asociados*”, ubicada en la Avenida Gustavo Mejía Ricart esq. Avenida Abraham Lincoln, Edificio Corporativo 2010, Suite 403, sector Piantini de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, Teléfono No. (809) 563-0743, correo electrónico: suedecharria@gmail.com.

En contra del Oficio No. O.R.147519, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372200608.

VISTO: El expediente registral No. 4372118970, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:25:00 p.m., contentivo de Cancelación de Privilegio del Vendedor No Pagado, en virtud de Sentencia Civil No. 186-2021-SSen-00848, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en favor de **Inversiones Tropicaribe, S.A.**, en relación a

los inmuebles identificados como: 1) “Parcela No. **506600635244**, con una extensión superficial de **22,618.30** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. **3000525685**”; 2) “Parcela No. **506600845988**, con una extensión superficial de **13,565.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. **3000525686**”; y, 3) “Parcela No. **506600305876**, con una extensión superficial de **29,328.50** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. **3000525684**”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Higüey, mediante el Oficio No. O.R.142140, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 4372200608, inscrito en fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a la 01:00:00 p.m., contentivo de acción de Reconsideración al Oficio No. O.R.147519, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, acción que fue rechazada; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 96/2022, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Leonardo Ceballos, Alguacil Ordinario de la Corte de Trabajo de San Pedro de Macorís.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **506600635244**, con una extensión superficial de **22,618.30** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. **3000525685**”.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **506600845988**, con una extensión superficial de **13,565.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. **3000525686**”.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **506600305876**, con una extensión superficial de **29,328.50** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. **3000525684**”.

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 de rechazo No. O.R.147519, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372200608, inscrito en fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a la 01:00:00 p.m., concerniente a una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de la Cancelación de Privilegio del Vendedor No Pagado, en favor de **Donato Pilier Castillo**, por un monto de US\$452,617.09, en virtud de Sentencia Civil No. 186-2021-SSSEN-00848, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), dictada por la Cámara Civil y Comercial

del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en relación a los inmuebles identificados como: 1) “Parcela No. 506600635244, con una extensión superficial de 22,618.30 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 3000525685”; 2) “Parcela No. 506600845988, con una extensión superficial de 13,565.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 3000525686”; y, 3) “Parcela No. 506600305876, con una extensión superficial de 29,328.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 3000525684”, propiedad de **Inversiones Tropicaribe, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) 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, por lo descrito en los párrafos que anteceden, 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, 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 al señor **Donato Pilier Castillo**, en calidad de acreedor, a través del citado acto de alguacil No. 96/2022, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Leonardo Ceballos, Alguacil Ordinario de la Corte de Trabajo de San Pedro de Macorís; sin embargo, dicha parte no ha 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: *i*) Que, el Registro de Títulos de Higüey, rechazó la rogación original, mediante el Oficio No. O.R.142140, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que, la Sentencia Civil No. 186-2021-SSSEN-00848, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, no ordena expresamente la cancelación de dicha carga; y, *ii*) Que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por la entidad **Inversiones Tropicaribe, S.A.**, mediante

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*).

una solicitud de acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, en virtud del oficio No. O.R.147519, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la indicada oficina registral, bajo el siguiente argumento: “*Rechazar en cuanto al fondo el presente Recurso de Reconsideración, toda vez que tanto la Sentencia Núm.186-2021-TAUT-00848, como la Certificación Núm. 00021-2022, de fecha 14/01/2022, no hacen alusión al levantamiento del Privilegio de vendedor no pagado sobre los inmuebles antes*”, (sic); de lo cual derivó la interposición de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego del estudio de 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 Registrador de Títulos de Higüey, entiende que la sentencia de marras no explica de manera clara y precisa la ordenanza del levantamiento del Privilegio; **ii)** Que, mediante certificación, de fecha 14 de enero del año 2022, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, se corrige el desliz en relación a la Sentencia Civil No. 186-2021-SSEN-00848, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), y explica expresamente que el proceso que dio lugar a dicha sentencia es en relación a la cancelación del privilegio del vendedor no pagado, en favor de **Donato Pilier Castillo**, inscritos sobre los inmuebles de referencia; **iii)** Que, en virtud del auto administrativo No. 186-2021-SAUT-00455, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el tribunal precedentemente indicado, se establece que la sentencia que da origen a la rogación que nos ocupa, ordena el levantamiento del indicado privilegio, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 506600521563, con una extensión superficial de 65,015.72 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 1000010037*”, la cual fue objeto de trabajos técnicos de Subdivisión, resultando entre otros, los inmuebles de referencia; y, **iv)** Que, se proceda a radiar el Privilegio del Vendedor No Pagado, en relación a los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, acorde al análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, ha verificado que, el Registro de Títulos de Higüey, calificó de manera negativa la actuación registral que se pretende, en atención a que la Sentencia Civil No. 186-2021-SSEN-00848, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), no establece de manera expresa la cancelación del Privilegio del Vendedor No Pagado en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, la Sentencia Civil No. 186-2021-SSEN-00848, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, que acoge la demanda en validez de oferta real de pago, interpuesta por la entidad **Inversiones Tropicaribe, S.A.**, a favor de **Donato Pilier Castillo**, en sus motivaciones y dispositivo, no establece de manera expresa la cancelación del asiento de privilegio, sin embargo la parte demandante en sus conclusiones, hace referencia a dicha cancelación.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportado el auto administrativo No. 186-2021-SAUT-00455, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, en virtud del cual se ordena la corrección de error material de escritura contenido en la referida sentencia civil No. 186-2021-SSEN-00848, a los fines de que en lo adelante se lea que, la demanda en validez de oferta real de pago, es a favor de **Donato Pilier Castillo**, sobre el inmueble

identificado como: “Parcela No. 506600521563, con una extensión superficial de 65,015.72 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 1000010037”.

CONSIDERANDO: Que, respecto a lo anterior, cabe mencionar que el asiento de Privilegio del Vendedor No Pagado, fue inscrito en fecha veintidós (22) de febrero del año dos mil dieciocho (2018), a la 01:26:00 p.m., en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. 506600521563, con una extensión superficial de 65,015.72 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 1000010037”, el cual fue objeto de trabajos técnicos de Subdivisión, resultando entre otros, los inmuebles, hoy objetos del presente recurso, a los cuales les fue migrado el referido asiento de privilegio, conforme a la técnica registral.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, el artículo 1257 del Código Civil, establece que: “Cuando el acreedor rehúsa recibir el pago, puede el deudor hacerle ofrecimientos reales; y si rehúsa el acreedor aceptarlos, consignar la suma o la cosa ofrecida. Los ofrecimientos reales seguidos de una consignación, libran al deudor, y surten respecto de él efecto de pago, cuando se han hecho válidamente; y la cosa consignada de esta manera, queda bajo la responsabilidad del acreedor” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, partiendo de lo expuesto en los párrafos anteriores, ha quedado evidenciado el pago de la deuda que dio origen al asiento de Privilegio del Vendedor No Pagado, en favor de **Donato Pilier Castillo**, en virtud de la referida Sentencia Civil No. 186-2021-SSSEN-00848, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), que acoge la validez de la oferta real de pago, incoada por la entidad **Inversiones Tropicaribe, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos compete, 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, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, 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 Higüey; 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 57, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 1257 del Código Civil; y 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración 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 la sociedad comercial **Inversiones Tropicaribe, S.A.**, Registro Nacional de Contribuyente No. 1-30-18585-9, debidamente representada por el señor **Salvador Antonio Termini Guzmán**, en contra del Oficio No. O.R.147519, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372200608; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, practicar la cancelación del asiento registral de **Privilegio del Vendedor No Pagado**, en favor del señor **Donato Pilier Castillo**, por un monto de US\$452,617.09, inscrito el veintidós (22) de febrero del año dos mil dieciocho (2018), a la 01:26:00 p.m., en virtud de la Sentencia Civil No. 186-2021-SSSEN-00848, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), dictada por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, inscrita originalmente en el Registro de Títulos, en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:25:00 p.m., en relación a los siguientes inmuebles:

- i. *“Parcela No. 506600635244, con una extensión superficial de 22,618.30 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 3000525685”;*
- ii. *“Parcela No. 506600845988, con una extensión superficial de 13,565.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 3000525686”;* y,
- iii. *“Parcela No. 506600305876, con una extensión superficial de 29,328.50 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula No. 3000525684”.*

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey a cancelar el asiento registral contenido 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/mgm