



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00046**

FECHA  
**21-03-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-0407**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha veintiuno (21) 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 veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Juan Rolando Espinal Del Rosario**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0138835-3, y **Lisa Francine Peralta Pichardo**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1832731-1, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lcdo. Luis Rafael Carmona**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 119-0004287-7, y al **Lcdo. Julio César Matos**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0074107-3, respectivamente, con domicilio profesional abierto al público en la calle Arzobispo Portes 753, del sector Ciudad Nueva, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O.R.146267, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092206392.

VISTO: El expediente registral No. 9092206392, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), contentivo de solicitud de Cancelación de Anotación Preventiva, en virtud de la Sentencia Civil No. 0068-2019-SCIV-00533, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), emitida por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través del citado oficio No. O.R.146267, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), bajo el expediente registral No. 9092206392.

VISTO: El acto de alguacil No. 069/2022, de fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Francisco E. Del Rosario Reyes, alguacil ordinario del tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Juan Rolando Espinal Del Rosario** y **Lisa Francine Peralta Pichardo**, le notifican la interposición de la presente acción recursiva al señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “*Unidad funcional No. 2701C, identificada como: 501317344263: 2701C, edificada dentro del condominio Los Altos (Fase), con una extensión superficial de 304.74 metros cuadrados, ubicado dentro del municipio y provincia de La Romana; descrito con la matrícula No. 2100004962*”.

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No O.R.146267, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092206392; concerniente a la rogación contentiva de Cancelación de Anotación Preventiva, inscrita en favor del señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional No. 2701C, identificada como: 501317344263 : 2701C, edificada dentro del condominio Los Altos (Fase), con una extensión superficial de 304.74 metros cuadrados, ubicado dentro del municipio y provincia de La Romana; descrito con la matrícula No. 2100004962*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en establecido lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiocho (28) 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 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*).

---

<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*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a la otra parte envuelta, el señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**, a través del citado acto de alguacil No. 069/2022; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, 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 la valoración del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que, entre los argumentos establecidos en el escrito de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el asiento registral contentivo de Anotación Preventiva, en favor del señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**, fue inscrito a raíz de la demanda en Reparación de Daños y Perjuicios, iniciada por ante la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **ii)** que, la referida sala, se declaró incompetente para el conocimiento de dicha demanda, mediante la sentencia No. 1367/2015, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015); **iii)** que, así las cosas, el señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**, procedió a someter un recurso de impugnación (Le Contredit), el cual fue decidido mediante la Sentencia Civil No. 1303-2017-SSEN-00759, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), emitido por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, confirmando en todas sus partes la citada sentencia No. 1367/2015; **iv)** que, a raíz de esto, posteriormente sometió una demanda en repetición y reparación de daños y perjuicios, por ante el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, proceso que culminó con la Sentencia Civil No. 0068-2019-SCIV-00533, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), la cual, entre otros, rechaza la demanda en repetición y reparación de daños y perjuicios, y; **v)** que, en razón de lo expuesto con anterioridad, se ordene la cancelación del asiento registral contentivo de Anotación Preventiva.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y como hemos indicado anteriormente, observamos que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la Sentencia Civil No. 0068-2019-SCIV-00533, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), emitida por el Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional, no guarda relación alguna con el asiento de Anotación Preventiva, en favor del señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**, que se pretende cancelar.

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 de San Pedro de Macorís, fundamentó su decisión sin observar que el asiento registral contentivo de Anotación Preventiva, fue inscrito en virtud de la Certificación No. 068-2016, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil dieciséis (2016), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, en la cual se establece que se estaba

conociendo un recurso de impugnación (Le Contredit), en contra de la Sentencia No. **1367/2015** y, a su vez, inobservando que la Sentencia Civil No. 0068-2019-SCIV-00533, en el aspecto relativo a la ponderación del caso, punto 1, establece, en síntesis, que: “... *estamos apoderados de una demanda en Repetición y Reparación de Daños y Perjuicios, intentada por el señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**, declinada por la Cuarta Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional mediante sentencia civil No. **1367/2015**”; por lo que, en este escenario, dada la existencia de igualdad de partes, objeto y causa, se puede establecer la relación que guarda dicha sentencia, con el asiento inscrito.*

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro orden, es preciso señalar que, el artículo 116 de la Ley No. 834-78, que modifica el Código Civil Dominicano, establece que: “**Las sentencias no pueden ser ejecutadas** contra aquellos a quienes se les opone **más que después de haberles sido notificadas**, a menos que la ejecución sea voluntaria. En caso de ejecución sobre minuta, la presentación de esta vale notificación” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 147 el Código de Procedimiento Civil, estipula que: “**Cuando haya abogado constituido, no se podrá ejecutar la sentencia, sino después de haberle sido notificada, a pena de nulidad.** Las sentencias provisionales y **definitivas que pronunciasen condenaciones, se notificarán además a la parte, en su persona o en su domicilio**, haciéndose mención de la notificación hecha al abogado” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con lo descrito en los textos legales precitados, para la ejecución de la Sentencia Civil No. 0068-2019-SCIV-00533, que pone fin a la Demanda en Repetición y Reparación de Daños y Perjuicios, la cual originó el asiento registral contentivo de Anotación Preventiva en favor del señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**, es necesario la constancia de notificación de dicha decisión a este último, por ser la parte a la que se le opone la referida sentencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y luego de haber verificado que no existe constancia del depósito de la notificación de la sentencia citada en el párrafo inmediatamente anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico; y en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; 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 San Pedro de Macorís, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 116 de la Ley No. 834-78, que modifica el Código Civil Dominicano; 147 el Código de Procedimiento Civil; 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*).

**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, rechaza el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Vinicio Antonio Subero Ortíz**, en contra del oficio No. O.R.146267, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092206392; 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 Pedro de Macorís, 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/bpsm