

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00049**

FECHA  
**24-03-2022**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-0413**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 tres de (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por la **sociedad Suisse Caribe S.R.L.**, entidad comercial organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con domicilio social establecido en la calle San Rafael del municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo; debidamente representada por el señor **Cornel Pascal Raess**, Suizo, mayor de edad, casado, portador del Pasaporte No. F3344867, entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al Dr. Virgilio De JS Peralta Reyes, dominicano, mayores de edad, portadore de las Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0230965-5, con estudio profesional abierto en el No. 39, de la Avenida Pedro Henriquez Ureña, Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000063436, relativo al expediente registral No. 9082021954976, de fecha once (11) de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

En relación al asiento registral generado en el expediente No. **9081717272**; a saber, No. **332322520** contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor de **Jose A. Hernández Andujar**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0518525-0. El derecho fue adquirido a **Suisse Caribe, C por A**. El derecho tiene su origen en **Adjudicación** según consta en el documento de fecha 24 de junio del año 2016, Sentencia No. 00702-2016, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial De Sano Domingo, Municipio Santo Domingo Este. Asentado el 14 de diciembre de 2017. Inscrito en el Registro Complementario libro 1130, folio 207, en fecha 18 de mayo del año 2017, a las 3:59:00 p. m.

VISTO: El expediente registral No. 9082021954976, inscrito el quince (15) de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:24:19 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **309-M**, del Distrito Catastral No. **32**, con una extensión superficial de **2,892.62** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **0100021804**”, propiedad de **José A. Hernández Andujar** el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante No. ORH-00000063436, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 150/2022, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2020), instrumentado por la ministerial Juan Antonio Peralta Arredondo, Alguacil Ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la **Suisse Caribe, C. por A**, le notifica el presente recurso jerárquico al señor **José A. Hernández Andujar**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “Parcela No. **309-M**, del Distrito Catastral No. **32**, con una extensión superficial de **2,892.62** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **0100021804**”.

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-00000063436, de fecha once (11) de febrero del año dos mil veintidós (2022), relativa al expediente registral No. 9082021954976, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración contra el asiento registral No. **332322520** contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor de **Jose A. Hernández Andujar**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0518525-0. El derecho fue adquirido a **Suisse Del Caribe, C por A**. El derecho tiene su origen en **Adjudicación** según consta en el documento de fecha 24 de junio del año 2016, Sentencia No. 00702-2016, emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Departamento Judicial De Sano Domingo, Municipio Santo Domingo Este. Asentado el 14 de diciembre de 2017. Inscrito en el Registro Complementario libro 1130, folio 207, en fecha 18 de mayo del año 2017, a las 3:59:00 p. m.

CONSIDERNADO: Que, en primer término, es necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha primero (1º) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), e

interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante señalar 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, al señor **José A. Hernández Andujar**, en calidad de titular registral, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 150/2022; sin embargo, los mismos no ha presentado escrito de objeción, por lo que, se presume su aquiescencia a la acción 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 que anteceden, en cuanto a la forma, procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, a través de la solicitud de reconsideración presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, la parte solicitante procuraba, en síntesis, lo siguiente: **a)** que se elimine del Registro Complementario Libro No. 1130, Folio No. 207, el asiento registral Nos. **332323686** (*contentivo de Derecho de Propiedad*) inscrito en el libro diario el 18 de marzo del año 2017, a las 03:59:00 p. m., bajo el expediente registral No. **9081717272**, en virtud de que la sentencia de adjudicación mediante la cual se adquiere el inmueble fue fraudulenta; **b)** que, en caso de no acoger lo solicitado se proceda a requerir el certificado de título emitido en favor del señor **José A. Hernández Andujar**; **c)** que, si los pedimentos no prosperan se proceda a inscribir una anotación preventiva sobre el inmueble de referencia en virtud de que la sentencia que sustenta su derecho de propiedad fue revocada.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, la sociedad **Suisse Del Caribe, C. por A.**, es propietaria de los inmuebles parcelas Nos. 309-M, del Distrito Catastral No. 32 y 309-005-2495, del Distrito Catastral No. 32; **2)** que, sobre estos inmuebles el señor **José A. Hernández Andujar**, inscribió una hipoteca en virtud de un acto auténtico de dudosa procedencia, y posteriormente procedió a ejecutar un embargo inmobiliario sobre los inmuebles propiedad de la sociedad; **3)** que, el procedimiento de embargo inmobiliario culminó con la Sentencia Civil No. 00702-2016; **4)** que, dicha sentencia fue objeto de un recurso de apelación; **5)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a ejecutar la referida sentencia a pesar de que la misma estaba suspendida en razón del recurso de apelación interpuesto; **6)** que, en fecha 15 de diciembre del año 2021, se procedió a depositar la acción en reconsideración contra la

---

<sup>1</sup> 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, 159 y 161, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

ejecución realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y dicha actuación fue declarada inadmisibile.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: *“consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos de Santo Domingo, actuó conforme a la normativa registral vigente, toda vez que, el asiento No. **332322520** contentivo de **Derecho de Propiedad**, en favor de **Jose A. Hernández Andujar**, fue asentado o emitido en fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017); considerándose publicada en fecha catorce (14) de enero del año dos mil dieciocho (2018); por lo que, el plazo para la interposición del solicitud de reconsideración, venció el día veintinueve (29) de enero del año dos mil dieciocho (2018), y la parte recurrente interpuso el mismo en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido verificar que el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en ocasión del solicitud de reconsideración, fue dado conforme al ordenamiento jurídico aplicable a la materia, por lo que, en cuanto al fondo, procede rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada 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”, 29, 152, 158, 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.

---

<sup>2</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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; 42 y 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la **sociedad Suisse Caribe S.R.L.**, en contra del en contra del oficio No. ORH-00000063436, relativo al expediente registral No. 9082021954976, de fecha once (11) de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el 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/ecg