



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00061

FECHA
19-04-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0574

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de abril 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 veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Aniano Gregorio Castro Taveras**, dominicano, mayor de edad, empresario, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 061-0004019-2, domiciliado y residente en el Municipio de Gaspar Hernández, Provincia Espaillat; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 054-0042747-1 y 402-2582531-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle Salcedo, esquina calle Duarte No. 170, Tercera Planta, Edificio Dr. Lizardo del municipio de Moca, provincia Espaillat, República Dominicana, teléfonos (809) 578-5355; (809) 753-2791; y (829) 665-1291; correos electrónicos pninavasquez@gmail.com y edwardarroyoh@gmail.com

En contra del Oficio No. O.R. 150994, relativo al expediente registral No. 1632208853, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca.

VISTO: El expediente registral No. 1632208064, inscrito en fecha 25 de enero del año 2022 a las 12:46:00 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, Denuncia de Embargo, y Certificaciones de Estado Jurídico del Inmueble; mediante Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Darío Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat; Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, e Instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**, en relación

a los inmuebles identificados como: 1) “Porción de terreno con una extensión superficial de **5,797,166.66** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **2**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **3000413866**”; 2) “Porción de terreno con una extensión superficial de **195,576.50** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **2**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100001572**”; 3) “Porción de terreno con una extensión superficial de **414,573.85** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-REF-A-1**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100050569**”; 4) “Porción de terreno con una extensión superficial de **270,000.00** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-REF-C-REF-1**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100016517**”; 5) “Porción de terreno con una extensión superficial de **370,436.41** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-REF-B**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100016516**”; 6) “Porción de terreno con una extensión superficial de **107.95** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-REF-C-REF-1**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100010151**”; 7) “Porción de terreno con una extensión superficial de **54,791.30** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-G**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100001776**”; 8) “Porción de terreno con una extensión superficial de **54,791.30** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-C**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100001543**”; 9) “Porción de terreno con una extensión superficial de **88,812.57** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-E**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100001778**”; 10) “Parcela No. **8**, del Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de **414,464.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100001548**”; actuaciones que fueron rechazadas por el Registro de Títulos de Moca, mediante Oficio No. O.R.147646, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 1632208853, contenido de solicitud de reconsideración, en contra del citado Oficio No. O.R.147646; proceso que proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 223/2022, de fecha veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago; mediante el cual el señor **Aniano Gregorio Castro Taveras**, notifica el presente recurso jerárquico a la sociedad **Mebesa S. R. L.**, y **Marcos Rafael Marte De León** en calidad de propietarios de los inmuebles objeto de esta acción recursiva.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles de referencia.

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. O.R. 150994, relativo al expediente registral No. 1632208853, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca; sobre una solicitud de reconsideración que tiene por objeto la inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, Denuncia de Embargo, y Certificaciones de Estado Jurídico del Inmueble, mediante Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Dario Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, e Instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**, en relación a los inmuebles identificados como: 1) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 5,797,166.66 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 3000413866”*; 2) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 195,576.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001572”*; 3) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 414,573.85 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-REF-A-1, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100050569”*; 4) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 270,000.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-REF-C-REF-1, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100016517”*; 5) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 370,436.41 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-REF-B, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100016516”*; 6) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 107.95 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-REF-C-REF-1, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100010151”*; 7) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 54,791.30 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-G, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001776”*; 8) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 54,791.30 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-C, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001543”*; 9) *“Porción de terreno con una extensión superficial de 88,812.57 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-E, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001778”*; 10) *“Parcela No. 8, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 414,464.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001548”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos

mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) del mes de marzo 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, 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, a la sociedad **Mebesa S. R. L., y Marcos Rafael Marte De León**, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 223/2022; quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrida ha planteado un medio de inadmisibilidad del presente Recurso Jerárquico, en virtud de los artículos 155 y 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), indicando, en síntesis, que en la notificación del mismo la parte recurrente le informa de la interponer el recurso sin haber sido depositado el mismo ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece que: *“Cuando el acto impugnado involucre dos o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación de la misma a las partes involucradas”*.

CONSIDERANDO: Que, la disposición legal transcrita en el párrafo inmediatamente anterior, no establece el momento procesal, como tampoco el plazo, en el cual se deba notificar la acción recursiva a las demás partes involucradas en el acto administrativo impugnado; por lo cual, en la práctica registral se admite que la notificación del recurso administrativo pueda ser realizada antes o después de su interposición, siempre y cuando se verifique lo siguiente: **i)** que los documentos notificados en cabeza del acto de alguacil sean los mismos que serán o fueron presentados ante el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria que conocerá sobre dicha acción recursiva; **ii)** que entre el plazo de la notificación y la fecha límite en la cual el órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria deba pronunciarse sobre el recurso administrativo, exista al menos un plazo de cinco (5) días hábiles, para que la parte recurrida pueda presentar su escrito de defensa u objeciones, conforme al artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, **iii)** que la constancia de tal notificación sea depositada en ese órgano antes del vencimiento del plazo de que dispone para pronunciarse del recurso administrativo, para fines de comprobar el cumplimiento del referido requisito.

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*).

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, es importante mencionar que desde que se interpone un recurso jerárquico ante esta Dirección Nacional, y durante todo el plazo que dispone dicho órgano para pronunciarse sobre el mismo, todas las partes involucradas o interesadas tienen la disponibilidad, facilidad y oportunidad de consultar dicha acción recursiva, como todas las piezas que conforman el expediente, por ante la Secretaría de este órgano; con la finalidad de salvaguardar el sagrado derecho de defensa de todas las partes, así como el debido proceso administrativo registral.

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que el acto de alguacil No. 223/2022, antes descrito, contiene la misma documentación que fue presentada en esta acción recursiva, y cumpliendo con todos los requisitos admitidos en la práctica registral, mencionados anteriormente. De igual forma, se verifica que la parte recurrida tuvo oportunidad de depositar su correspondiente escrito de defensa u objeciones, en ocasión del presente recurso jerárquico; por lo cual, no se evidencia violación al sagrado derecho de defensa y al debido proceso.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria rechaza el medio de inadmisibilidad presentado por la parte recurrida, sociedad **Mebesa S. R. L., y Marcos Rafael Marte De León**, valiendo decisión, sin necesidad de hacerlo constar en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que la rogación original presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Moca procura la inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, Denuncia de Embargo, y Certificaciones de Estado Jurídico del Inmueble, mediante Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Darío Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat, Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, e Instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**, en relación a los inmuebles de referencia; **ii)** que la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio de rechazo mediante Oficio No. O.R.147646, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca, fundamentado en el hecho de que: el señor Marcos Marte De León, no posee derechos vigentes sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **195,576.50** metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100001572**”*; en razón de que el mismo fue cancelado por los trabajos técnicos de deslinde, e indicándole a las partes que las demás actuaciones podían ser reintroducidas en otro expediente en virtud del artículo No. 61, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); **iii)** que el referido oficio de rechazo No. O.R.147646, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración; la cual fue declarada inadmisibles, en virtud del oficio No. O.R.150994, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca; y, **iv)** que, en fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:16:00 a. m., el señor **Aniano Gregorio Castro Taveras**, interpuso la presente acción recursiva, en contra de la actuación administrativa que resultó

de la citada acción de reconsideración, procurando la revocación de la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Moca, y que sea ejecutada la rogación inicial sobre los inmuebles que si corresponda.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que el Registro de Títulos de Moca, sustentó la inadmisibilidad de la acción de reconsideración bajo el entendido de que no fue notificado el señor **Aniano Gregorio Castro Taveras**, lo cual es contradictorio en razón de que el mismo es el acreedor y la parte interesada que procura la inscripción rogada; **ii)** que, al momento de ser practicados los trabajos de deslinde sobre el inmueble *“Porción de terreno con una extensión superficial de 195,576.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001572”*; ya se encontraba inscrita la hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor del señor **Aniano Gregorio Castro Taveras**, por lo que, fue violentado el principio de prioridad; **iii)** que, la certificación de registro de acreedor emitida en relación al inmueble identificado con la matrícula No. **1100001572**, respecto a la acreencia del señor **Aniano Gregorio Castro Taveras**, contiene un error material en cuanto al distrito catastral, toda vez que fue consignado como No. 02, cuando lo correcto es distrito catastral No. 03; **iv)** que, el Registro de Títulos debe actuar de oficio respecto al error material cometido y proceder a cancelar la certificación de registro de acreedor, añadiéndose así este pedimento en la presente acción recursiva, pues no fue parte de la rogación original; **v)** que, respecto a la interpretación del artículo 61 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), el registrador actuó de forma errada ya que el mismo es aplicable a las actuaciones que sustentan actos de disposición voluntaria, sin embargo, la rogación versa sobre una ejecución de naturaleza forzosa.

CONSIDERANDO: Que, las hoy partes recurridas, la sociedad **Mebesa S. R. L.**, y **Marcos Rafael Marte De León**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procuran el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: **i)** que las funciones del Registrador de Títulos están limitadas por ley y esto les impide actuar de oficio; **ii)** que, el artículo 61 artículo del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), estuvo bien interpretado por parte del registrador; **iii)** que, la parte recurrente tenía en conocimiento que debió notificar la acción en reconsideración a los deudores; **iv)** que no procede la presente acción recursiva, sino el deposito del expediente nueva vez ante la oficina del Registro de Títulos de Moca; **v)** que, se pretende desnaturalizar la rogación inicial agregando el pedimento de corrección de error material.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, es relevante señalar lo siguiente:

- a) Que, respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 195,576.50 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001572”*; el mismo se encontraba registrado en copropiedad en favor de los señores **Marcos Marte De León, Licda. Norca Espaillat Bencosme, Dr. José Abel Dechamps Pimentel y Lic. Jose R. Estrella Rivas**, y dicho inmueble fue cancelado por los trabajos técnicos de deslinde mediante la sentencia No. 01621800541, de fecha 12 de noviembre del año 2018, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de la Provincia Espaillat, inscrita en fecha 11 de diciembre del año 2018 a las 08:56:00 a.m., ejecutado en fecha 25 de junio del año 2019.

- b) Que, al momento de la cancelación del inmueble de referencia en el Registro Complementario Libro No. 0224, Folio No. 019, se encontraba vigente el asiento No. 110103832, relativo a una hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor del señor **Aniano Gregorio Castro Taveras** por un monto de RD\$23,750,000.00. El derecho tiene su origen en Declaración de Deuda ante Notario Público, según acto de fecha 25 de agosto del año 2017, acto autentico instrumentado por el Lic. Radhames Brito, notario público del número de Gaspar Hernández, con matrícula No. 4296, inscrito el día siete (07) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), a las 05:05:00 a. m., haciendo constar que la misma recaía sobre los derechos del señor **Marcos Marte De León**.
- c) Que, el señor Marcos, también era copropietario del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 6,800,337.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100015773”*; el cual también formaba parte de la actuación solicitada ante el Tribunal, y; en ese mismo orden, en la sentencia No. 01621800541, de fecha 12 de noviembre del año 2018, se establece la homologación del acuerdo transaccional suscrito entre señor **Marcos Marte De León** y los copropietarios en cuanto al deslinde del 20% de los derechos y ordena la cancelación total del inmueble de referencia ordenando registrar las resultantes en favor de los señores **Licda. Norca Espaillat Bencosme, Dr. José Abel Dechamps Pimentel y Lic. Jose R. Estrella Rivas**.
- d) Que, asimismo, mediante el oficio No. 340/2019, el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de la Provincia Espaillat, corrigió la sentencia de referencia y ordena expedir el resto del inmueble: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 5,797,166.66 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 3000413866”*; en favor de la sociedad **Mebesa S. R. L.**, y sobre el cual se encuentra inscrita la hipoteca de referencia actualmente respecto de la parcela No. 02 del distrito catastral No.03.

CONSIDERANDO: Que, de lo expuesto en los párrafos anteriores, se hace evidente que, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 02 del Distrito Catastral No.03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat”*, la inscripción del embargo y denuncia, proceden sobre la *“Porción de terreno con una extensión superficial de 5,797,166.66 metros cuadrados, identificada con la matrícula No. 3000413866”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y una vez realizadas las investigaciones en los sistemas de referencia, se ha podido evidenciar que los siguientes inmuebles han sufrido modificaciones en virtud de trabajos técnicos, a saber:

- a. *“Porción de terreno con una extensión superficial de 414,573.85 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-REF-A-1, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández,*

y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100050569**”; cancelado por los trabajos técnicos de Deslinde, en virtud del oficio de aprobación No. 6622018057193, de fecha 15 de enero del año 2019, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, inscrito en fecha 13 de febrero del año 2019 a las 07:38:00 a.m.; siendo el resto actual, el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 396,307.19 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-REF-A-1**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100073908**”, en cual se verifica en el Registro Complementario Libro No. 0228, Folio No. 013, el asiento No. 332844565, contentivo de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en favor del señor **Aniano Gregorio Castro Taveras**, por un monto de RD\$23,750,000.00.*

- b. “*Porción de terreno con una extensión superficial de 270,000.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-REF-C-REF-1**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **1100016517**”; cancelado por Deslinde y Transferencia, mediante sentencia No. 01622100126, de fecha 28 de abril del año 2021, emitida por Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Judicial de la Provincia Espaillat, inscrito en fecha 07 de julio del año 2021, a las 11:35: 00 a.m., siendo el resto actual, el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 266,104.03 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. **1-REF-C-REF-1**, del Distrito Catastral No. **02**, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. **3000580203**”; en el cual, se verifica en el Registro Complementario Libro No. 0281 Folio No. 194 el asiento No. 332844565, contentivo de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en favor del señor **Aniano Gregorio Castro Taveras** por un monto de RD\$23,750,000.00.**

CONSIDERANDO: Que, en razón de la variación del objeto, es decir, los nuevos restos de los inmuebles señalados en los párrafos precedentes, no es posible inscribir el embargo inmobiliario, así como la denuncia sobre los mismos, ya que el acta y denuncia de embargo difieren en relación a los asientos registrales originales del Registro Títulos de Moca, en cuanto a su extensión superficial y número de matrícula.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, la rogación original se limita a requerir lo siguiente: “la inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, Denuncia de Embargo, y Certificaciones de Estado Jurídico del Inmueble, sin embargo, en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte recurrente pretende modificar dicha rogación, para adicionar otra actuación, cuando indica: “... *que, el Registro de Títulos debe actuar de oficio respecto al error material cometido y proceder a cancelar la certificación de registro de acreedor; ...*”.

CONSIDERANDO: Que, nuestro sistema de registro inmobiliario se encuentra estructurado por varios principios registrales, entre los cuales están: **i) Principio de rogación**, el cual establece que los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente; y, **ii) Principio de prioridad**, el cual establece la preferencia que poseen las inscripciones o anotaciones, a partir de la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen posteriormente.

CONSIDERANDO: Que, por la aplicación combinada y armonizada de los principios registrales antes mencionados, no es posible que la rogación original realizada a una oficina de Registro de Títulos, sea modificada a través de los recursos administrativos, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan a la oficina registral deben ser requeridas de manera expresa (*principio de rogación*) y asentadas en el Libro Diario en la fecha y hora de ingreso (*principio de prioridad*), cumpliendo con lo dispuesto, entre otras cosas, con lo previsto en el artículo 41, párrafos II y IV, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 61 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establece lo siguiente: “*En caso de que un expediente comprenda más de una actuación sustentadas en actos de disposición voluntaria, y algunas puedan ser ejecutadas y otras no, se procederá al rechazo del expediente indicando las actuaciones que son procedentes para que puedan ser introducidas individualmente nuevamente*”, y siendo el **embargo un procedimiento de naturaleza forzosa**, se debe realizar la inscripción tanto del embargo como de la denuncia del mismo, sobre los inmuebles que proceda (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Moca, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido verificar de forma administrativa que los documentos depositados en la rogación original, pueden ser ejecutados de forma parcial por tratarse de una vía de ejecución, y que, por lo tanto, es una actuación forzosa y no así de disposición voluntaria.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Moca, y acoge la rogación original sobre los inmuebles que procede la inscripción solicitada; 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 ordena al Registro de Títulos de Moca 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, 77, y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 41, 42, 45, 48, 54, 57, 58, 61, 121, 122, 125, 152, 155, 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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Aniano Gregorio Castro Taveras**, en contra del oficio No. O.R. 150994, relativo al expediente registral No. 1632208853, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Moca;

y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 12:46:00 p. m., contentivo de inscripción de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, Denuncia de Embargo, y Certificaciones de Estado Jurídico del Inmueble, y, en consecuencia:

CUARTO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 5,797,166.66 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 2, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 3000413866”*; los siguientes asientos registrales:

- I. **Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2, por un monto de RD\$41,562,500.00. Teniendo su origen en el Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Dario Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.
- II. **Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2. Teniendo su origen en el Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago.
- III. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**.

QUINTO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 370,436.41 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-REF-B, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100016516”*; los siguientes asientos registrales:

- I. **Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2, por un monto de RD\$41,562,500.00. Teniendo su origen en el Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Dario Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.
- II. **Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2. Teniendo su origen en el Acto No.

44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago.

- III. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**.

SEXTO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 107.95 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-REF-C-REF-1, del Distrito Catastral No. 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100010151”*; los siguientes asientos registrales:

- I. **Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2, por un monto de RD\$41,562,500.00. Teniendo su origen en el Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Dario Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.
- II. **Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2. Teniendo su origen en el Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago.
- III. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**

SÉPTIMO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 54,791.30 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-G, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001776”*; los siguientes asientos registrales:

- I. **Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2, por un monto de RD\$41,562,500.00. Teniendo su origen en el Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Dario Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.
- II. **Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2. Teniendo su origen en el Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena,

Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago.

- III. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**.

OCTAVO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 54,791.30 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-C, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001543”*; los siguientes asientos registrales:

- I. **Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2, por un monto de RD\$41,562,500.00. Teniendo su origen en el Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Dario Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.
- II. **Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2. Teniendo su origen en el Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago.
- III. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**.

NOVENO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 88,812.57 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 1-E, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001778”*; los siguientes asientos registrales:

- I. **Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2, por un monto de RD\$41,562,500.00. Teniendo su origen en el Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Dario Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.
- II. **Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2. Teniendo su origen en el Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena,

Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago.

- III. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**.

DÈCIMO: Practicar en el Registro Complementario del inmueble identificado como: *“Parcela No. 8, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 414,464.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, y provincia Espaillat; identificada con la matrícula No. 1100001548”*; los siguientes asientos registrales:

- I. **Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2, por un monto de RD\$41,562,500.00. Teniendo su origen en el Acto No. 29/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Rubén Dario Herra, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Espaillat.
- II. **Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario** en favor de **Aniano Gregorio Castro Taveras**, cédula de identidad y electoral No. 061-0004019-2. Teniendo su origen en el Acto No. 44/2022 de fecha 20 de enero del año 2022, instrumentado por Manuel Carlos Aguilera Balbuena, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santiago.
- III. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha 25 de enero del año 2022, suscrita por los **Licdos. Patricio Antonio Nina Vásquez y Edward Nicolás Arroyo Hernández**.

UNDÈCIMO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

DUODÈCIMO: 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