



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00138

FECHA
27-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1482

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de julio 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 seis (06) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Eloy Valiente González**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0172425-0, domiciliado y residente en la calle Teresa, No. 30, Residencial Aurora, sector de Arroyo Hondo, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Maritza Altigracia Lafontaine Figueroa**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0810806-9, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt, No. 1504, Torre Empresarial Fabré, sector de Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000071480, de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022354786.

VISTO: El expediente registral No. 9082022354786, inscrito en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:44:13 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de *Hipoteca Judicial Definitiva*, en favor de **Eloy Valiente González**, por un monto de RD\$2,919,308.37, en virtud de Sentencia Laboral No. 0054-2021-SSEN-00207, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 309447104741, con una extensión superficial de 21,700.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400033660*”, propiedad de **Ferretería Americana, S.A.S.**, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000071480, de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022). Culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico

VISTO: Acto de alguacil No. 146/2022, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan José Suberví, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de notificación de interposición de Recurso Jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **309447104741**, con una extensión superficial de **21,700.16 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400033660**”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000071480, de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022354786, inscrito en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:44:13 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de *Hipoteca Judicial Definitiva*, en favor de **Eloy Valiente González**, por un monto de RD\$2,919,308.37, en virtud de Sentencia Laboral No. 0054-2021-SSSEN-00207, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **309447104741**, con una extensión superficial de **21,700.16 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400033660**”, propiedad de **Ferretería Americana, S.A.S.**

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 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, destacado lo anterior, es importante hacer constar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de julio 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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la **Ferretería Americana, S.A.S.**, a través del acto de alguacil No. 146/2022, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan José Suberví, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, sin embargo, dicha parte 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 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.

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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), fue inscrita por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, Hipoteca Judicial Provisional, en favor de **Eloy Valiente González**, conforme Sentencia Laboral No. 0054-2021-SSEN-00207, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional, en relación al inmueble de referencia; **ii)** Que, a los fines de dar continuidad a la inscripción inicial, se solicitó la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de Certificación de No Recurso de Apelación, a la indicada Sentencia Laboral No. 0054-2021-SSEN-00207, la cual le dio carácter definitivo por la autoridad de cosa juzgada; **iii)** Que, dicha solicitud fue rechazada por el referido órgano registral, en atención al Embargo Inmobiliario, inscrito el veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), en favor de **Cemex Dominicana, S.A.**, **iv)** Que, en ese sentido, procede la inscripción en cuestión, toda vez que, el referido embargo fue inscrito con posterioridad a la Hipoteca Judicial Provisional, lo cual le da la condición de acreedor inscrito privilegiado; y, **v)** Que, en razón de lo expuesto, se revoque la decisión impugnada y se ordene la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original en razón de que, *“sobre el inmueble que nos ocupa existe vigente un Embargo Inmobiliario y Denuncia de Embargo, inscritos en fecha 22/04/2022, a las 12:42:56pm., a favor de CEMEX DOMINICANA, S.A., bajo el libro 1977, folio 0182 del registro complementario, por lo que este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de proceder con la ejecución de la actuación solicitada, debido a que dicho Embargo Inmobiliario genera un Bloqueo Registral sobre el referido inmueble”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, cabe destacar que, el artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“La prioridad para inscripciones o anotaciones se rigen por la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos.”*

CONSIDERANDO: Que, el artículo 54, párrafo cuarto del Código de Procedimiento Civil Dominicano, indica lo siguiente: *“Dentro del plazo de dos meses de la fecha en que la sentencia sobre el fondo haya adquirido autoridad de cosa juzgada, el acreedor deberá convertir la inscripción provisional en inscripción definitiva, la cual producirá sus efectos retroactivamente a contar de la fecha de la primera inscripción y se hará sin costo. El acreedor pagará los derechos y gastos una sola vez”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de las disposiciones legales descritas en los párrafos anteriores se desprende que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó la actuación sometida a su escrutinio, sin observar que, la fecha de inscripción del asiento de Hipoteca Judicial Provisional se conserva al momento de la conversión a Definitiva, y en consecuencia, mantiene la preferencia frente a un asiento inscrito con posterioridad; por lo que, ante este escenario, procede la inscripción de la misma, toda vez que, el referido asiento fue inscrito el veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), mientras que, el bloqueo registral del inmueble que nos ocupa, se generó en fecha veintidós (22) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los documentos requeridos para la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, establecido en el artículo 23 numeral 61, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha verificado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, 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*” (Subrayado 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 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, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); artículo 23 numeral 61, respectivamente, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos; 3, numeral 6 y 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y 54 del Código de Procedimiento Civil.

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 **Eloy Valiente González**, en contra del oficio No. ORH-00000071480, de fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022354786; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día trece (13) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:44:13 p.m., contentiva de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, y, en consecuencia, ordena a practicar en el Registro Complementario del inmueble descrito como: “*Parcela No. 309447104741, con una*

extensión superficial de 21,700.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400033660”; el siguiente asiento registral:

- i. **Hipoteca Judicial Definitiva**, en favor de **Eloy Valiente González**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0172425-0, por un monto de RD\$2,919,308.37, en virtud de Sentencia Laboral No. 0054-2021-SSEN-00207, de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veintiunos (2021), emitida por la Quinta Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; y,*
- ii. Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada Hipoteca en Judicial Definitiva, a favor del señor **Eloy Valiente González**.*

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el 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/mgm