



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00149**

FECHA  
**04-08-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-1558**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de agosto 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 catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por la señora **María Susana Pérez Peguero**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2067677-5, y **Rafael Javier Pérez Peguero**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1842165-0, respectivamente, ambos domiciliados y residentes en la calle Gracita Álvarez No. 10, Condominio Naco IV, apartamento No. 10-AN, sector Naco, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, debidamente representados por los **Lcdos. Jenny Aristy Santana**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1474666-2, **Angelo Thelisma**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1774253-6, **Luis Manuel Calderón Hernández**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1276253-9, y **Emely Ramírez Montás**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 223-0090527-4, y **Alexis Santil Zabala**, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1490361-0, todos con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Ulises Cabrera, S.A., sito Avenida John F. Kennedy No. 64, Ensanche La Fe, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000071951, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022296407.

VISTO: El expediente registral No. 0322022130843, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a la 01:08:49 p.m., contentivo de solicitud de expedición de Certificación del

Estado Jurídico del inmueble, en virtud de la instancia de fecha diecisiete (17) de marzo del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Lcdo. Julio César Rodríguez Sánchez; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de la expedición de la Certificación de Estado Jurídico de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022296407, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 07:32:28 a.m., contentivo de solicitud de Corrección de Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, mediante correo electrónico de fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), remitido por la Lcda. Jeanny Aristy; requerimiento que fue rechazado a través del citado oficio No. ORH-00000071951, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 601, sexta planta, lado oeste, edificado dentro del condominio AVALON, construido en el ámbito de la Parcela No. 5-C-PRO-41, del Distrito Catastral No. 03, descrito con la matrícula No. 0100341281, ubicada en el Distrito Nacional”*.

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-00000071951, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022296407, contentivo de solicitud de Corrección de Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 601, sexta planta, lado oeste, edificado dentro del condominio AVALON, construido en el ámbito de la Parcela No. 5-C-PRO-41, del Distrito Catastral No. 03; descrito con la matrícula No. 0100341281, ubicada en el Distrito Nacional”*, propiedad de los señores **Rafael Javier Pérez Peguero y María Susana Pérez Peguero**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, 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, en segundo orden, es importante hacer constar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), colocado en entrega en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente, interpuso el presente recurso jerárquico el día 14 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 trata<sup>1</sup>.

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 el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que entre 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 Registro de Títulos incurrió en una calificación errónea al emitir los oficios de rechazos a las solicitudes de corrección, puesto que, para la fecha en que los señores **María Susana Pérez Peguero y Rafael Javier Pérez Peguero**, adquirieron el inmueble, los gravámenes plasmados en la certificación de estado jurídico, no existían publicitados; **ii.** que, en la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, expedida en fecha 03 de noviembre del año 2020, se acreditó que, el inmueble en cuestión estaba libre de cargas y/o gravámenes; **iii.** que, de acuerdo con lo estipulado en el Principio II, de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el sistema de publicidad registral tiene una presunción de exactitud y dota de fe pública su constancia; **iv.** que, no obstante, las tres hipotecas en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, fueron canceladas, según consta en el Libro No. 1672, Folio No. 157, Hoja No. 157; **v)** que, están presentado una declaración de no objeción a cancelación, de fecha 07 de julio del año 2022, emitida por el referido acreedor, y; **vi.** que, en razón de lo anterior, se ordene al registro de títulos a practicar la cancelación de las cargas especificadas en la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble de fecha 24 de marzo del año 2022, y que sea expedida una nueva certificación libre de cargas y/o gravámenes.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha observado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación registral sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que: *“Al momento de expedir la Certificación del Estado Jurídico objeto de la solicitud de corrección, actuó de conformidad con los asientos originales registrales, por lo que, no procede la solicitud de corrección.”*

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tiene a bien resaltar que, la Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, expedida en fecha 03 de noviembre del año 2020, bajo el expediente registral No. 0322020293486, fue emitida de manera errónea, en razón de que, a la fecha de su expedición el inmueble se encontraba afectado por tres (03) hipotecas convencionales en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, las cuales si bien, no fueron publicitadas en el Registro Complementario del inmueble en cuestión al momento de practicar la sustitución formulario, figuraban debidamente inscritas y publicitadas en el dorso del Certificado de Títulos que ampara la constitución del condominio AVALON, en el formato anterior (RT4), del Libro No. 1672, Folio No. 137, Hoja No. 150.

---

<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 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, al momento de emitir la nueva Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, de fecha 24 de marzo del año 2022, bajo el expediente registral No. 0322022130843, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rectificó el error cometido en la citada Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, de fecha 03 de noviembre del año 2020, y procedió en consecuencia, a hacer constar las hipotecas convencionales por los montos de **RD\$2,950,000.00**, inscrita en fecha quince (15) del mes de noviembre del año 1999, a las 12:00:00 p.m.; **RD\$400,000.00**, inscrita el día veintinueve (29) del mes de marzo del año mil novecientos noventa y nueve (1999), a las 12:00:00 p.m., y; **RD\$2,900,000.00**, inscrita a su vez, en fecha quince (15) del mes de noviembre del año 1999, a las 12:00:00 p.m., todas en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**.

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, sobre ese mismo aspecto, es preciso mencionar que, a pesar de que las partes hacen constar que las indicadas hipotecas figuran canceladas en los originales del Registro de Títulos, al dorso del Certificado de Título del Libro No. 1672, Folio No. 157, Hoja No. 157, lo cierto es que, partiendo de las investigaciones realizadas en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), los datos del indicado libro no guardan relación con el inmueble objeto de la presente acción, y a su vez, al dorso del referido Certificado de Título, no figura anotación alguna.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, se procedió a verificar en los Sistemas de Consultas Registrales habilitados a tales fines, el tracto sucesivo completo que comprende el inmueble identificado como: *“Parcela No. 5-C-PRO-41, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional”*, y se ha apreciado que dentro del mismo no existe publicitado ningún asiento registral contentivo de cancelación de cargas, que se relacione con las hipotecas que se pretenden cancelar.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a su vez, se pudo validar que, aunque las citadas hipotecas convencionales por los montos de **RD\$2,950,000.00**, **RD\$400,000.00**, y **RD\$2,900,000.00**, fueron inscritas de manera general sobre todos los apartamentos edificados dentro del condominio AVALON, construido en el ámbito del inmueble identificado como: *“Parcela No. 5-C-PRO-41, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional”*, se hace importante mencionar que, dichas cargas están siendo canceladas de manera parcial, no existiendo constancia de inscripción de la cancelación de las mismas, en relación al apartamento No. **601**.

CONSIDERANDO: Que, según se verifica en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE), en el Libro No. 1672, Folio No. 137, Hoja No. 157, se encuentra publicitada la anotación No. 30, contentiva de Cancelación de Hipoteca Convencional, en favor de **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, mediante acto bajo firma privada de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil dos (2000), legalizado por el Dr. Hipólito Herrera Pellerano, notario público, a través de la cual se cancelan las referidas cargas sobre el apartamento No. **902**, no así, sobre el apartamento No. **601**, que es el que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en otro tenor, se aprecia que, si bien, las partes depositaron el acto de no objeción de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lcda. Magnolia Peña Nadal, en el cual la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, autoriza de manera definitiva al

Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar las hipotecas que pesan sobre el inmueble descrito en la referencia, lo cierto es que, calificar dicho acto supondría un cambio de rogación.

CONSIDERANDO: Que, el Principio de Rogación, estipula 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, por su parte, el Principio de Prioridad, hace referencia a: *“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, del análisis armonizado de los principios registrales estipulados anteriormente, no se puede modificar la rogación original realizada, a través del recurso de jerárquico, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan por ante los Registros de Títulos 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).

CONSIDERANDO: Que, la Resolución No. 2669-2009, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 41, párrafos II y IV, lo siguiente:

- Párrafo II: “El libro diario es único en cada Registro de Títulos, y en él se hacen constar la designación catastral del inmueble, el solicitante, el acto a asentar, la naturaleza de la actuación solicitada, la hora y fecha de ingreso, y el número de expediente” (Subrayado es nuestro), y;
- Párrafo IV: “Los asientos en el libro diario se deben efectuar al momento de la recepción de los documentos y se hacen en forma secuencial, en ambas caras de las hojas, en orden cronológico estricto, sin dejar espacios en blanco y sin interlineados, tachaduras o raspados. En caso de errores, los mismos se salvan al final del asiento” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, en los originales del Registro de Títulos del Distrito Nacional, no existe constancia de inscripción del acto bajo firma privada que ordene la cancelación de las hipotecas convencionales que pesan en el inmueble en cuestión, y porque el hecho de calificar el acto de no objeción aportado para el conocimiento de la acción que se trata, supone un cambio de rogación, práctica que no es posible realizar, a raíz de lo estipulado en los principios de rogación y prioridad; en consecuencia, se procede a confirmar la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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”, 26, 29, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 54 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **María Susana Pérez Peguero** y **Rafael Javier Pérez Peguero**, en contra del oficio No ORH-00000071951, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022296407; y en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/bpsm