



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00151

FECHA
09-08-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1571

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) 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 diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Sandra Ruíz Montero**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0066742-1, representado por el **Lcdo. Gregorio Guillermo Rodríguez Alberty**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0116764-1, colegiatura No. 4718-3375, con estudio profesional abierto en la Avenida 27 de febrero No. 39, edificio Condominio Comercial 2000, apartamento No. 315, Miraflores de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000071050, de fecha veintidós (22) del mes junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022210510.

VISTO: El expediente registral No. 0322022056007, inscrito en fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 10:15:47 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Legal de la Mujer Casada, en virtud de la Doble Factura de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Lcdo. Gregorio Guillermo Rodríguez Alberty; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio de rechazo No. ORH-00000064582, de fecha dos (02) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022210510, inscrito el día tres (03) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a las 09:40:52 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000064582, a fin de que

dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 884/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial **Nelson G. Burgos Morel**, alguacil ordinario del Cuarto Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia de la Cámara Penal del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Sandra Ruíz Montero**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Tomás Gonzalez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 2-A, segundo nivel, del condominio Torre T-4, construido dentro del ámbito del Solar No. 21, Manzana No. 2474, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 226.00 metros cuadrados; ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100247066”*.

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-00000071050, de fecha veintidós (22) del mes junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022210510, contentivo de solicitud de Reconsideración, de la actuación registral original de Hipoteca Legal de la Mujer Casada, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 2-A, segundo nivel, del condominio Torre T-4, construido dentro del ámbito del Solar No. 21, Manzana No. 2474, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 226.00 metros cuadrados; ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100247066”*, propiedad del señor **Tomás González Mercedes**.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, es importante hacer constar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diecinueve (19) 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, 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, la señora **Sandra Ruíz Montero**, mantuvo una relación sentimental con el señor **Tomás González Mercedes**, y ante demanda en partición incoada por este último, se obtuvo como resultado la Sentencia Civil No. 531-2020-ECON-0008, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la cual se reconoció la existencia de comunidad de bienes por sociedad de hecho de los mismos; **ii.** que, el titular registral pretende vender en pública subasta el apartamento de la impetrante; **iii.** que, se entiende de justicia tomar las medidas que impidan que el señor **Tomás González Mercedes**, se deshaga del apartamento de su propiedad, el cual debe partir con la señora **Sandra Ruíz Montero**; **v.** que, la única forma de dividir el inmueble, es a través de la inscripción de una Hipoteca Legal de la Mujer Casada; **vi.** que, sobre el inmueble pesa inscrito un mandamiento de pago de fecha 26 de marzo del año 2021, en favor de **Banco Caribe, S.A.**; el cual fue objeto del mismo procedimiento en fecha 27 de mayo del año 2019, sin que ninguna de las partes se haya molestado en cancelación alguna, y; **vi.** que, en razón de lo anterior, se ordene al registro de títulos a realizar la rogación original que se deriva del expediente registral No. 0322022056007.

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: “... *sobre el inmueble en cuestión existe un Mandamiento de Pago, en favor del Banco Múltiple Caribe Internacional, S.A., por el monto de RD\$5,529,496*”.

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, mediante la acción que se trata las partes pretenden la inscripción de una Hipoteca Legal de la Mujer Casada, sobre un inmueble afectado por un Bloqueo Registral, dada la inscripción de un Mandamiento de Pago Tendente a Embargo Inmobiliario, inscrito a raíz de las disposiciones de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme las disposiciones contenidas en el artículo 7, numeral 1, de la Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, se estipula que: “*A partir de la inscripción por el Registrador de Títulos correspondiente de todo acto de embargo inmobiliario o su equivalente de conformidad con las leyes vigentes, el Registrador de Títulos afectará el inmueble de bloqueo registral y todo acto con el cual se pretendiere afectar el inmueble tendrá que ser conocido y juzgado por el tribunal apoderado para el conocimiento del embargo.*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, sobre aspecto, se colige que, a partir de la inscripción de un asiento registral contenido de Embargo Inmobiliario, se generará un bloqueo registral sobre el inmueble, y en consecuencia no podrá inscribirse con posterioridad, ningún acto de disposición, carga y/o gravamen, que pretenda afectar el estado jurídico del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso hacer constar que, el asiento registral contentivo de Mandamiento de Pago Tendente a Embargo Inmobiliario, en virtud de la Ley 189-11, en favor de Banco Múltiple Caribe Internacional, S.A., fue inscrito en fecha **veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:27:39 p.m.**, es decir, antes de la inscripción del expediente registral contentivo de Hipoteca Legal de la Mujer Casada, de fecha **ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 10:15:47 a.m.**

CONSIDERANDO: Que, el Sistema Registral Dominicano, se encuentra amparado sobre la base de varios principios, dentro de los cuales está, el Principio de Prioridad, establecido en el artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), el cual hace referencia, en síntesis 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, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, el inmueble sobre el cual se pretende la inscripción de una Hipoteca Legal de la Mujer Casada, se encuentra afectado por la inscripción de un asiento contentivo de Mandamiento de Pago, el cual genera un bloqueo registral que impide la inscripción de actos de disposición, cargas y/o gravámenes, en relación al mismo; por lo que, 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*); 7.1 de la Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales.

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 la señora **Sandra Ruíz Montero**, en contra del oficio No. ORH-00000071050, de fecha veintidós (22) del mes junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022210510; 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