



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00163

FECHA
29-08-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1682

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Gisele Victoria Abreu De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1733324-5, domiciliada y residente en la Ave. 5ta, No. 18, Sector Reparto Los Tres Ojos, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo Este, República Dominicana, y accidentalmente en el Distrito Nacional, **Paola Alexandra Abreu De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 223-0046018-9, domiciliada y residente en la Ave. 5ta, No. 18, Sector Reparto Los Tres Ojos, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo Este, República Dominicana, **Lucia Carolina Abreu De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 223-0089798-4, domiciliada y residente en la Ave. 5ta, No. 18, Sector Reparto Los Tres Ojos, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo Este, República Dominicana, **Maria Inmaculada Abreu De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 223-0087490-0, domiciliada y residente en la calle A, Esq. C. No. 2, Sector Alma Rosa, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo Este, **Pamela Victoria Abreu De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral 402-2085629-4, domiciliada y residente en la Ave. 5ta, No. 18, Sector Reparto Los Tres Ojos, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo Este, República Dominicana, **Odette Mariel Abreu De La Cruz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 402-0070152-8, domiciliada y residente en la Ave. 5ta, No. 18, Sector Reparto Los Tres Ojos, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo Este, República Dominicana, **Rafael Alejandro Abreu De La Cruz**, dominicano, mayor de edad portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2246224-0, domiciliado y residente en la calle A/C No. 2, Sector Alma Rosa II, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo Este, República Dominicana, **Pablo Rafael Abreu De La Cruz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2246224-6, domiciliado y residente en la calle A, No. 2, Esq. C., Sector Alama Rosa II, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo Este, República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Pedro Antonio Grullón Nolasco**, dominicano, mayor de edad, con estudio profesional abierto en la Oficina Jurídica GMB & ASOCIADOS, consultores jurídicos, en la calle Dr. Delgado No. 34 Apto. 102, Gazcue, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000072571, relativo al expediente registral No. 9082022395679, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082022132295, contenido de solicitud la emisión de certificación de estado jurídico, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 400495145249, con una extensión superficial de 2,290.14 metros cuadrados, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400043552*”; actuación que fue acogida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, resultando la certificación de estado jurídico de fecha seis (06) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022395679, mediante el cual se solicita que la corrección del expediente No. 9082022132295, por consiguiente, la emisión de la certificación de estado jurídico y cancelación de manera administrativa del asiento de Oposición, mediante la Resolución No. 1419-2013 de fecha dieciséis (16) de mayo del dos mil trece (2013), sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 400495145249, con una extensión superficial de 2,290.14 metros cuadrados, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400043552*”; actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio No. ORH-00000072571, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Parcela No. 400495145249, con una extensión superficial de 2,290.14 metros cuadrados, del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400043552*”.

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-00000072571, relativo al expediente registral No. 9082022395679, de fecha catorce trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro Títulos de Santo Domingo; sobre una solicitud de corrección de error material que tiene por objetivo cancelar el asiento de oposición y la emisión de certificación de estado jurídico, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 400495145249, con una extensión superficial de 2,290.14 metros cuadrados, del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400043552*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, es importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, el 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 primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e

interpuso el presente recurso jerárquico el día cinco (05) del mes de agosto 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 con anterioridad, 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, 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 Santo Domingo procura la emisión de la certificación de estado jurídico; en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **400495145249**, con una extensión superficial de 2,290.14 metros cuadrados, del municipio de Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **2400043552**”; **ii)** que la citada rogación fue calificada de manera positiva, a través de la emisión de la certificación de estado jurídico de fecha seis (06) de marzo del año dos mil veintidós (2022); **iii)** que a su vez, fue solicitada la corrección de error material de la referida certificación, la cual fue calificada de forma negativa, en virtud del oficio No. ORH-00000072571, relativo al expediente registral No. 9082022395679, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, toda vez que la certificación de estado jurídico expedida bajo el expediente No. 9082022132295 fue emitida conforme los asientos vigentes en el Registro Complementario del inmueble antes mencionado.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, sobre el inmueble objeto del recurso existe un asiento de oposición a favor de los señores Silverio Rafael Abreu, Pablo Henry Abreu Tiburcio, y Juan M. Abreu inscrito conforme acto de alguacil, de fecha diez (10) del mes de mayo de año dos mil cinco (2005), el cual debió ser radiado de manera administrativa en virtud de que el señor Ángel Luis Arambilet Álvarez adquiere conforme la Sentencia de adjudicación marcada con el número 00852-2016 de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil seis (2006), emitida por la Primera Sala del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, Municipio Santo Domingo Este; **ii)** que, la Sentencia de Adjudicación extinguirá todas las hipotecas y los acreedores no tendrán ya más acción que sobre el importe de la venta; **iii)** que el presente recurso, de igual forma, se encuentra fundamentado en la Resolución No. 1419-2013 de fecha dieciséis (16) de mayo del dos mil trece (2013), sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales; **iii)** Que por lo antes expuesto, sea acogida la presente acción recursiva y sea radiado el asiento de oposición que figura vigente en el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, la certificación de estado jurídico emitida bajo el expediente registral No. 9082022132295, fue expedida conforme los asientos registrales vigentes del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, y conforme al estado jurídico del inmueble objeto de esta acción recursiva, es relevante señalar que en el Registro Complementario del inmueble se encuentra vigente el asiento No. 980929764, relativo a una anotación de Oposición, a favor de **Silverio Rafael Abreu, Pablo Henry Abreu Tiburcio, Juan M. Abreu**, en virtud del acto de alguacil, de fecha 10/05/2015, emitido por el Ministerial Rafael Perez Mota, inscrito el día diez (10) del mes de mayo del año dos mil cinco (2005), a las 12:00:00 p. m.; y,

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, dicha anotación de oposición permanecerá vigente hasta tanto ocurra uno de los escenarios siguientes: **i)** Cuando una decisión judicial, emanada de un Tribunal competente, y demostrándose su ejecutoriedad, ordene a la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo la cancelación expresa del referido asiento registral; en virtud de la aplicación combinada de los artículos 121 y 125 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), **ii)** Cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustentan, a solicitud de parte interesada, en consonancia al artículo No. 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*)²; **iii)** Cuando hayan transcurridos los plazos para la regularización de las oposiciones inscritas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario; de conformidad con el artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013 sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo antes indicado, se ha podido comprobar que en el caso que nos ocupa, la parte interesada no ha realizado una formal solicitud de cancelación de oposición optando por algunos de los escenarios anteriormente planteados de conformidad con el Principio de Rogación, en consecuencia, el referido asiento registral permanece vigente en el Registro Complementario del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la rogación original se limita a requerir lo siguiente: “*UNICO: Que se nos expida una certificación en la cual se haga constar el estado actual del inmueble siguiente: INMUEBLE IDENTIFICADO COMO 400495145249, MATRICULA NO. 2400043552, CON UNA SUPERFICIE DE 2,290.14 METROS CUADRADOS, UBICADO EN SANTO DOMINGO, AMPARADA SU PROPIEDAD EN EL CERTIFICADO DE TÍTULOS LIBRO 1575, FOLIO 0244, EMITIDO POR LA REGISTRADO DE TITULOS DE SANTO DOMINGO, EN FECHA 30 DE ABRIL DEL 2021, A NOMBRE DEL SEÑOR PABLO RAFAEL ABREU DE LA CRUZ...*”, sin embargo, en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico la parte recurrente pretende modificar dicha rogación, para adicionar otra actuación, cuando indica: “... *ordenar al Registro de Títulos de Santo Domingo Radial y cancelar de manera administrativa la oposición inscrita sobre el inmueble identificado como: 4000495145249, matrícula 2400043552, con una superficie de 2, 290.14 metros cuadrados y emitir una certificación de estado jurídico en la cual ya no figure inscrita la referida oposición...*”.

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, los párrafos II y IV del artículo 41 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), establecen lo siguiente:

² Aplicación combinada y armonizada de los artículos 121, 125 y 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

- **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.*” (Énfasis 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, en ese tenor, nuestro sistema de registro inmobiliario está llamado a brindar seguridad jurídica preventiva en el tráfico inmobiliario y certeza sobre los asientos registrales, y en tal virtud reiteramos que no es posible modificar o ampliar la rogación realizada ante la oficina de Registro de Títulos, como pretende la hoy parte recurrente, toda vez que se pudiese afectar, alterar y/o violentar otra inscripción o anotación que haya ingresado de manera posterior a la actuación registral que se requiere modificar.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 4, de la ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, y en relación al mismo plasma que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación de los principios de **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, le exhorta a la parte interesada, someter una nueva solicitud de inscripción de **Cancelación de Oposición**, por ante el citado órgano registral competente, cumpliendo con los requisitos estipulados en la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, en virtud de: **i)** que los asientos de anotación de **oposición** se cancelan conforme los escenarios anteriormente planteados, y **ii)** que la rogación original no puede ser variada o modificada una vez ingresa a la oficina registral, por aplicación de los principios registrales de rogación y prioridad; 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 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 visto el artículo 2 de la Resolución No. 1419-2013, sobre Procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en Sus Relaciones con la Administración Pública y Procedimiento Administrativo, y los artículos 57, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 35, 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Gisele Victoria Abreu De La Cruz, Paola Alexandra Abreu De La Cruz, Lucia Carolina Abreu De La Cruz, , Maria Inmaculada Abreu De La Cruz, Pamela Victoria Abreu De La Cruz, Odette Mariel Abreu De La, Rafael Alejandro Abreu De La Cruz, Pablo Rafael Abreu De La Cruz**, en contra del oficio No. ORH-00000072571, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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/jaql