



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00186

FECHA
03-10-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2010

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha tres (03) del mes de octubre 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 doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Glendy Betania Jáquez Moreno**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 225-0001573-4, domiciliada y residente en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a los **Licdos. Castia Mónica Olaverria Santana y Diógenes Ventura Montero**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1129267-8 y 001-162666-8, respectivamente, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Ira., No. 13-A, Altos, del sector El Cacique III, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, Teléfono No. (809) 415-3450, correo electrónico: castiaolaverria.santana@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000075543, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente Registral No. 9082022508716.

VISTO: El expediente registral No. 9082022393536 (expediente primigenio No. 9082022319621), inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), a la 01:59:31 p.m., contenido de: **a) Cancelación de Hipoteca Convencional**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de abril del año mil novecientos noventa y nueve (1999), legalizado por la Lcda. Ana Mercedes Cross, notario público de los del número del Distrito Nacional, y; **b) Transferencia por Venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y ocho (1998), legalizado por la Dra. Ana Julia Rodríguez Castillo, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **34-A-REF-110**, del Distrito Catastral No. **18**, con una extensión superficial de 235.10 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000074445, de fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022)

VISTO: El expediente registral No. 9082022508716, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 11:49:06 a.m, contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de

Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000075543, 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. 1391/22, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Félix Manuel Medina Ulerio, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Glendy Betania Jáquez Moreno**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a los señores **Alejandro Garrigo Lafeld** y **Santiago Ramos Gerardino**, en calidad de representante de la sociedad comercial **Compañía Zeta, S.A.**

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **34-A-REF-110**, del Distrito Catastral No. **18**, con una extensión superficial de 235.10 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo”.

VISTO: 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-00000075543, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente Registral No. 9082022508716; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, del inmueble descrito como: “Parcela No. **34-A-REF-110**, del Distrito Catastral No. **18**, con una extensión superficial de 235.10 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo”, en favor de la señora **Glendy Betania Jáquez Moreno**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha doce (12) del mes de septiembre 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a los señores **Alejandro Garrigo Lafeld** y **Santiago Ramos Gerardino**, en calidad de representante de la sociedad comercial **Compañía Zeta, S.A.**, a través del citado acto de alguacil No. 1391/22; sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva 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, párrafo II y 54, 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 ha observado 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, al momento de ponderar la documentación aportada ante el recurso de reconsideración, el Registro de Títulos de Santo Domingo al percatarse de la falta de notificación a las partes debió de emitir un oficio de subsanación a fin de que fuera depositado en el plazo de ley dicho acto de notificación; **ii)** que, en cuanto a la falta de aportar la documentación societaria de la **Compañía Zeta, S.A.**, nadie está obligado a lo imposible y se han realizado todas las diligencias pertinentes para la obtención de la mismo sin resultado satisfactorio; **iii)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, ejecutar la actuación solicitada por estar fundamentada en el principio de legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “... *la compañía Zeta, S.A., (vendedor) al momento de la suscripción del contrato de venta de fecha 25/11/1998, correspondiente al inmueble que nos ocupa, no se encontraba registrada ni matriculada*” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, ha verificado la documentación aportada para la presente acción recursiva, verificando que no obran depositados los documentos que como requisito son necesarios para que opere la Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, conforme lo establece la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional, cuestiones que serán detalladas en lo adelante.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo anteriormente establecido, señalaremos que mediante el expediente registral No. 9082022393536 (expediente primigenio No. 9082022319621), la solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional, en virtud del acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de abril del año mil novecientos noventa y nueve (1999), sin embargo, no se encuentra depositada la Certificación de Registro de Acreedor (CRA), emitida a favor del Banco Dominicano del Progreso, S.A., documento requerido para la actuación solicitada a la luz del artículo 23, numeral 16 de la Resolución antes mencionada.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, se ha podido apreciar que no se encuentran depositados los siguientes documentos: **a)** recibo de pago del 3% por concepto de transferencia inmobiliaria, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), respecto al acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y ocho (1998), y; **b)** el dorso de las cédulas de identidad de los señores **Alejandro Garrigo Lafeld** y **Santiago Ramos Gerardino**; situación que contraviene con los requisitos de las transferencias establecidos en la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que mediante el mismo, se pretende la Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, sin embargo, la documentación aportada para tales fines no cumple con los requisitos establecidos mediante Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos; 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 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”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y artículo 23, numeral 16, de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

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, incoado por **Glendy Betania Jáquez Moreno**, en contra del Oficio No. ORH-00000075543, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022393536 (expediente primigenio No. 9082022319621); y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, por los motivos 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/nbog