

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00204

FECHA
01-11-2022

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2227

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (01) día del mes de noviembre 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 once (11) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, con el número de Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) 4-01-00013-1, con domicilio establecido en la Av. 27 de febrero, esquina Máximo Gómez, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por **Clara Altagracia Josefina Peguero Sencián**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0143271-4, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos a los Licdos. **Jeanny Aristy Santana, Alexis Santil Zabala, Luis Manuel Calderón Hernández, Angelo Thelisma, Eugenio de la Rosa y Emely Mercedes Ramírez Montas**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-14746662, 001-1276253-9, 001-1774253-6, 001-1625772-6 y 223-0090527-4, respectivamente, con estudio profesional común abierto en la oficina **Ulises Cabrera**, ubicada en la avenida John F. Kennedy No. 64, Ensanche la Fe, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, correos electrónicos jeanny.aristy@ulisescabrera.com, alexis.santil@ulisescabrera.com y teléfonos Nos. 809-566-7111, 829-762-8052, 829-762-8069 y 849-621-7333.

En contra del oficio No. ORH-00000077544, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022594361.

VISTO: El expediente registral No. 9082022527605, inscrito el día veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a la 1:58:21 p. m., contentivo de solicitud de Inscripción de Mandamiento de Pago y emisión de Certificación de Estado Jurídico, en virtud de las siguientes documentaciones: a) Acto de Alguacil No. 394/2022 de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Wilton David Grullón, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado, Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; b) Instancia de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el Lic. Alexis Santil Zabala; en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241-REF-5, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial de 246.62 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400077451”*, propiedad de **Salvatore Serra**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000076072, de fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022594361, inscrito en fecha veinte (20) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 04:12:24 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000076072, 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. 927/2022 de fecha siete (7) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Robert Ramón Gómez Hidalgo, alguacil ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, representada por **Clara Altagracia Josefina Peguero Sención**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Salvatore Serra**, en su calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y a los señores **Abel Raimundo Vargas** y **María Consuelo de V.**, en sus calidades de acreedores hipotecarios.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241-REF-5, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial de 246.62 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400077451”*.

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 ORH-00000077544, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022594361; concerniente a la solicitud de reconsideración de la

rogación contentiva de Inscripción de Mandamiento de Pago y emisión de Certificación de Estado Jurídico, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **49-REF-B-1-REF-241-REF-5**, del Distrito Catastral No. **17**, con una extensión superficial de **246.62** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **2400077451**”; propiedad de **Salvatore Serra**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de octubre 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, en efecto, la interposición de la acción que se trata, fue notificada al señor **Salvatore Serra**, en su calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y a los señores **Abel Raimundo Vargas** y **María Consuelo de V.**, en sus calidades de acreedores hipotecarios, a través del referido acto de alguacil No. 927/2022, 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 el párrafo anterior, 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 síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la Inscripción de Mandamiento de Pago y emisión de Certificación de Estado Jurídico, en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**; en virtud de las siguientes documentaciones: a) Acto de Alguacil No. 394/2022 de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Wilton David Grullón, alguacil ordinario del Primer Tribunal Colegiado, Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; b) Instancia de fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el Lic. Alexis Santil Zabala; en relación

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*).

al inmueble descrito como: “Parcela No. **49-REF-B-1-REF-241-REF-5**, del Distrito Catastral No. **17**, con una extensión superficial de **246.62** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. **2400077451**”; propiedad de **Salvatore Serra**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*ÚNICO: Se rechaza el presente expediente contentivo de inscripción de mandamiento de pago, en virtud de que, sobre el inmueble en cuestión, existe vigente un mandamiento de pago a favor de Asociación Popular de Ahorros y Prestamos, lo cual genera un bloqueo registral, por consiguiente, queda cancelada la fecha y la hora de inscripción dada al mismo*”.

CONSIDERANDO: Que, el citado oficio No. ORH-00000076072, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles mediante el oficio No. ORH-00000077544, el cual en su dispositivo establecía lo siguiente: “*DECLARAR inadmisibles el presente recurso de reconsideración, en vista de que no fue depositado el acto de alguacil que notifique a las partes involucradas, la interposición del mismo*”.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico se ha podido apreciar que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la referida acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, luego de una investigación del tracto sucesivo con relación al inmueble objeto de la presente, se ha identificado que el mandamiento de pago vigente, al cual hace referencia el Registro de Títulos, correspondiente al Acto No. 2439/2001, de fecha 29 de octubre del año 2001, tiene como objeto un inmueble distinto al solicitado, siendo el correcto el inmueble identificado como Parcela No. **49-REF-B-1-REF-241**; **ii)** que, existe una contradicción entre la anotación del gravamen y el documento que la fundamenta, el acto No. 2439/2001, lo que constituye un error material incurrido por el Registro de Títulos; **iii)** que, el Registro de Títulos al momento de declarar inadmisibles la solicitud de reconsideración, no actuó conforme las disposiciones contenidas en el artículo 155 de la Resolución 2669-2009 del Reglamento General de Registro de Títulos, toda vez que carece de razonamiento jurídico notificar a un deudor hipotecario los recursos administrativos que contempla la normativa inmobiliaria en ocasión a la solicitud de una inscripción de un mandamiento de pago producto de su incumplimiento contractual frente a una entidad de intermediación financiera, máxime cuando ya se le ha notificado el mandamiento de pago que se pretende inscribir; **iv)** que, en razón de lo expuesto anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, a rectificar el Registro Complementario correspondiente al inmueble que nos ocupa, a los fines de eliminar la anotación del mandamiento de pago que indica el Registro de Títulos, y por consiguiente, que se proceda con la inscripción del Mandamiento de Pago Tendente a Embargo Inmobiliario solicitado en virtud del Acto de Alguacil No. 394/2022, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, en contestación a los argumentos establecidos por la parte interesada en su escrito, es preciso destacar que, el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que cuando el acto impugnado involucre una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la

solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas, por lo que, fijándonos en el caso de la especie, al pretender la inscripción de una acreencia sobre el inmueble de referencia, inmediatamente se constituye como parte involucrada el titular registral del inmueble, siendo su puesta en conocimiento requisito fundamental para la solicitud de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anteriormente establecido, queda evidenciado que el Registro de Títulos de Santo Domingo, actuó apegado a las normativas vigentes al momento de declarar inadmisibles la solicitud de reconsideración interpuesta bajo el expediente registral No. 9082022594361, por no estar depositada la constancia de notificación al titular registral del inmueble, a los fines de que tomará conocimiento de la acción solicitada.

CONSIDERANDO: Que, siguiendo con los argumentos establecidos por las partes, se ha podido observar que las mismas indican que el Registro de Títulos incurrió en un error material al momento de inscribir en la fecha del diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil uno (2001), el asiento contentivo de **Mandamiento de Pago**, en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, toda vez que el acto que sirvió como base para la inscripción del mismo, tenía como referencia el inmueble identificado como: *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial 308.5 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, luego de realizadas las investigaciones correspondientes, esta Dirección Nacional, se ha percatado de que en su momento, no procedía la inscripción del asiento de **Mandamiento de Pago**, en fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil uno (2001), en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial 308.5 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*, toda vez que, para la fecha de la inscripción del gravamen, la referida parcela, ya constaba cancelada en su totalidad, por los trabajos técnicos de Refundición y Subdivisión, aprobados mediante Resolución de fecha 30 de octubre del año 1997, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrita en fecha 06 de noviembre del año 1997, siendo uno de los inmuebles resultantes la *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241-REF-5”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, esta Dirección Nacional, se ha percatado de que, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241-REF-5, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial de 246.62 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400077451”*, consta vigente un asiento de **Hipoteca Convencional** en primer rango, inscrito en fecha cinco (5) del mes de enero del año mil novecientos noventa y nueve (1999), en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, evidenciándose que la referida acreencia que sirvió como base para la inscripción del **Mandamiento de Pago** en fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil uno (2001), de igual forma fue inscrita con posterioridad a la cancelación por Refundición y Subdivisión del inmueble identificado como: *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial 308.5 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de las razones expuestas, se ha evidenciado que no puede constituirse como una contradicción o error material alguno incurrido por el Registro de Títulos, la inscripción del asiento de **Mandamiento de Pago** en fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil uno (2001), sobre el inmueble identificado: *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241-REF-5, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial de 246.62 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo de Guzmán, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400077451”*, toda vez que el mismo fue inscrito con posterioridad a la cancelación por trabajos técnicos de Refundición y Subdivisión del inmueble identificado como: *“Parcela No. 49-REF-B-1-REF-241, del Distrito Catastral No. 17, con una extensión superficial 308.5 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que, el artículo 7 numeral 1 de la Resolución 1419-2013, sobre los procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, establece 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”*.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto y enfocándonos en la solicitud originaria de la inscripción del **Mandamiento de Pago**, teniendo como base el Acto de Alguacil No. 394/2022, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), no procede la inscripción del referido asiento, hasta tanto no sea cancelado el asiento de **Mandamiento de Pago** que consta vigente en el inmueble objeto de la presente, conforme lo establecido en el artículo 7 numeral 1 de la Resolución 1419-2013, sobre los procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales, con relación al bloqueo registral que afecta a un inmueble, a partir de la inscripción de todo acto de embargo o su equivalente.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo señalar que, el artículo 3 numeral 8 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa**, contempla que: *“(…) la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación 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 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”, 51, 139, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 7 numeral 1 de la Resolución 1419-2013, sobre los procedimientos Diversos ante los Registradores de Títulos y las Direcciones de Mensuras Catastrales y, 3 numeral 8 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, debidamente representada por **Clara Altagracia Josefina Peguero Sención**, en contra del oficio No. ORH-00000077544, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022594361; y en consecuencia confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contenido 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/daer