



REGISTRO DE TÍTULOS
JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00207

FECHA
17-11-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2305

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días 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 veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), por los señores **Marcos Antonio Peñalo Santos**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1066953-8, y **Yoselin Placido Gómez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0726102-6, quienes tienen como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Rossy Mejía Nivar**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0711984-4, con estudio profesional abierto en la calle Primera No. 134, del sector Libertador de Herrera, Municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo.

En contra del Oficio No. ORH-00000078002, relativo al expediente registral No. 9082022606191, de fecha cuatro (04) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082022435591, inscrito en fecha diecinueve (19) de julio del año dos mil veinte (2022), a las 11:24:06 a. m., contenido de solicitud de Certificado de Títulos por Pérdida Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta mediante: **a)** la compulsa notarial del acto Auténtico, de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Domingo Antonio Suarez Amezcuita, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3640; **b)** acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscrito por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, representada por Eliezer Vidal Fernández, legalizadas las firmas por la Lida. Martina Domínguez Peña, notario público del Distrito Nacional, con matrícula No. 2826; **c)** acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre los señores **Marcos Antonio**

Peñalo Santos y Yoselin Placido Gómez, en calidad de vendedores, y la señora **Mariel Carolina Peñalo Ynoa**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3607, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 7-B-4, Edificio 7, del condominio Residencial Gabriela, edificado dentro del ámbito de la parcela No. 299-D-1-A-30-REF, del Distrito Catastral No. 10, con una extensión superficial de 88.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100166694*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000076443, de fecha seis (06) del mes de septiembre el año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 9082022606191, inscrito en fecha veintiséis (26) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 11:26:55 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000076443, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1005/2022, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Yonny Agramonte Peña, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Marcos Antonio Peñalo Santos y Yoselin Placido Gómez**, en calidad de titular registral, la señora **Mariel Carolina Peñalo Ynoa**, en calidad de compradora, la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, en calidad de acreedor registral de la Hipoteca Convencional.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. 7-B-4, Edificio 7, del condominio Residencial Gabriela, edificado dentro del ámbito de la parcela No. 299-D-1-A-30-REF, del Distrito Catastral No. 10, con una extensión superficial de 88.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100166694*”.

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000078002, relativo al expediente registral No. 9082022606191, de fecha cuatro (04) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; respecto de una acción recursiva en reconsideración, de las solicitudes de: **a)** expedición por pérdida del Extracto de Certificado de Títulos, en favor de los señores **Marcos Antonio Peñalo Santos y Yoselin Placido Gómez**; **b)** el Extracto de Certificado de Acreedor Hipotecario, en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**; **c)** Cancelación de Hipoteca Convencional en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**; y, **d)** Transferencia por Venta en favor de **Mariel Carolina Peñalo Ynoa**, sobre el inmueble descrito como: “*Apartamento No. 7-B-4, Edificio 7, del condominio Residencial Gabriela, edificado dentro del ámbito de la parcela No. 299-D-1-A-30-REF, del Distrito*

Catastral No. 10, con una extensión superficial de 88.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100166694”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Marcos Antonio Peñalo Santos** y **Yoselin Placido Gómez**, en calidad de titular registral, la señora **Mariel Carolina Peñalo Ynoa**, en calidad de compradora, la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, en calidad de acreedor registral de la Hipoteca Convencional, a través del citado acto de alguacil No. 1005/2022; sin embargo, no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **1)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la expedición por pérdida del extracto de Certificado de Títulos, en favor de los señores **Marcos Antonio Peñalo Santos** y **Yoselin Placido Gómez**, así como también, la expedición por pérdida del extracto de Certificado de Acreedor Hipotecario que ampara la **Hipoteca Convencional** en primer rango, en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, por un monto de **RD\$750,000.00**, posterior cancelación de la referida acreencia y transferencia por venta en favor de **Mariel Carolina Peñalo Ynoa**, dentro del inmueble en cuestión; **2)** que, la citada rogación fue calificada de manera negativa, mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000076443, de fecha seis (06) del mes de septiembre el año dos mil veintidós (2022), fundamentándose en el hecho de que, el expediente no cumple con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable, y; **3)** que, el oficio No. ORH-00000076443, fue impugnado a través de un Recurso de Reconsideración; el cual fue declarado inadmisibile, en virtud del oficio No. ORH-00000078002, de fecha cuatro (04) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el referido Registro de Títulos.

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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Recurso Jerárquico fue interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales, y; **ii)** que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la expedición por pérdida del extracto de Certificado de Títulos, en favor de los señores **Marcos Antonio Peñalo Santos** y **Yoselin Placido Gómez**, así como también, la expedición por pérdida del Extracto de Certificado de Acreedor Hipotecario que ampara la **Hipoteca Convencional** en primer rango, en favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, por un monto de **RD\$750,000.00**, posterior cancelación de la referida acreencia y transferencia por venta en favor de **Mariel Carolina Peñalo Ynoa**, dentro del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, la compulsa notarial del Acto Auténtico de fecha 20 de octubre del año 2021, no contiene el número protocolar asignado por el notario al momento de otorgar el orden correspondiente, de igual forma, dicho acto no hace constar el nombre del acreedor ni el monto de la hipoteca convencional, por tanto no cumple con los requisitos de forma y fondo establecidos en nuestra normativa.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, es importante señalar que, el expediente registral principal No. 9082022435591, fue inscrito por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022) y conforme la documentación que conforma el mismo, se encuentra depositada la compulsa que describe el acto auténtico de fecha 20 de octubre del año 2021, y el cual no posee: **a)** la numeración correspondiente a las actas notariales; **b)** el nombre del acreedor hipotecario; **c)** el monto de la acreencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, cabe resaltar que, bajo el expediente No. 9082022606191, contentivo de solicitud de reconsideración, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), fue depositada como nuevo documento la compulsa marcada con el número 65/21 de fecha 13 de octubre del año 2021, mediante la cual se pretende modificar el documento de fecha 20 de octubre del año 2021 aportado en el expediente principal del Registro de Títulos; trayendo como resultado la variación del acto que sustenta la rogación inicial, lo que impide en consecuencia, la correcta aplicación de los principios registrales de **Rogación y Prioridad**.

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 de la solicitud de reconsideración, 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, la hoy parte recurrente pretende variar el documento de la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, práctica que no es posible realizar, a raíz de lo estipulado en los principios 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 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”, 26, 29, 158, 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 **Marcos Antonio Peñalo Santos** y **Yoselin Placido Gómez**, en contra del oficio No. ORH-00000078002, relativo al expediente registral No. 9082022606191, de fecha cuatro (04) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por lo motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/jaql