



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00233

FECHA
12-12-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-2556

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de diciembre 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 veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), por el señor **David Jiménez Pérez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1138434-3, domiciliado en la calle Federico Geraldino No. 23, Torre Hazán, apartamento No. 301, ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Amauris Vasquez Disla, Diana de Camps Contreras, Amaury Reyes Torres y Paul E. Concepción**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-1145801-4, 001-1561756-5, 001-1759706-2 y 402-2091526-4, respectivamente, con estudio profesional abierto en la oficina “De Camps, Vásquez y Valera”, situado en la avenida Gustavo Mejía Ricart No. 100, Torre Empresarial MM, suite No. 201, ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono (809)567-8444, correos electrónicos avasquez@dcvlex.com, ddcamps@dcvlex.com, areyes@dcvlex.com y pconcepcion@dcvlex.com.

En contra del oficio de rechazo No. O.R. 173363, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072230752.

VISTO: El expediente registral No. 2072225983, rectificado mediante el expediente No. 2072230035, el cual diera origen a los asientos registrales siguientes, a saber:

- 1) No. **335449114**, contentivo de **Hipoteca judicial definitiva** en segundo rango, por un monto de **US\$ 90,000.00**, en favor del señor **Oscar Martínez Carrascosa**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2098661-2. Teniendo su origen en el documento No. 186-2019-SSEN-00817 de fecha 30 de abril del año 2019, sentencia emitida por la

Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia. Este asiento rectifica y reemplaza el asiento No. 335387982. Asentado el 27 de septiembre de 2022. Inscrito en el registro complementario, libro No. 0710, folio No. 056, en fecha 6 de julio de 2022 a las 03:23:00 p. m., en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **312026050857**, con una extensión superficial de **1,347,413.32** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. **4000329064**”, y,

- 2) No. **335449251**, contentivo de **Hipoteca judicial definitiva** en segundo rango, por un monto de **US\$ 90,000.00**, en favor del señor **Oscar Martínez Carrascosa**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2098661-2. Teniendo su origen en el documento No. 186-2019-SEEN-00817 de fecha 30 de abril del año 2019, sentencia emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia. Este asiento rectifica y reemplaza el asiento No. 335387982. Asentado el 27 de septiembre de 2022. Inscrito en el registro complementario, libro No. 0710, folio No. 056, en fecha 6 de julio de 2022 a las 03:23:00 p. m., en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **312015470240**, con una extensión superficial de **1,811,892.66** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. **4000329063**”.

VISTO: El expediente registral No. 2072230752, inscrito en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), contentivo de acción en reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra de los asientos registrales Nos. **335449114** y **335449251**, expediente registral No. 2072225983, 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. 1793/2022, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Orlando de la Cruz Toribio, alguacil de estrados del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Este; mediante el cual el señor **David Jiménez Pérez**, notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Oscar Martínez Carrascosa**, en calidad de beneficiario de los asientos registrales que se pretenden cancelar.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “Parcela No. **312026050857**, con una extensión superficial de **1,347,413.32** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. **4000329064**”, y “Parcela No. **312015470240**, con una extensión superficial de **1,811,892.66** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. **4000329063**”.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio de rechazo No. O.R. 173363, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072230752; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de los asientos registrales No. **335449114**, contentivo de **Hipoteca judicial definitiva** en segundo rango, por

un monto de **US\$ 90,000.00**, en favor del señor **Oscar Martínez Carrascosa**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2098661-2, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 312026050857, con una extensión superficial de 1,347,413.32 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000329064”*, y, No. **335449251**, contentivo de **Hipoteca judicial definitiva** en segundo rango, por un monto de **US\$ 90,000.00**, en favor del señor **Oscar Martínez Carrascosa**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2098661-2, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 312015470240, con una extensión superficial de 1,811,892.66 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000329063”*, ambos propiedad del señor **David Jiménez Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) del mes de noviembre 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 **Oscar Martínez Carrascosa**, en calidad de beneficiario de los asientos registrales que se pretenden cancelar, a través del citado acto de alguacil No. 1793/2022, sin embargo, dicha parte no ha 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 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, mediante el expediente registral No. **2072225983**, inscrito en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), fue publicitado el asiento registral No. **335449114**, contentivo de **Hipoteca judicial definitiva** en segundo rango, por un monto de **US\$ 90,000.00**, en favor del señor **Oscar Martínez Carrascosa**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2098661-2, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 312026050857, con una extensión superficial de 1,347,413.32 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000329064”*, así como también el

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*).

asiento registral No. **335449251**, contenido de **Hipoteca judicial definitiva** en segundo rango, por un monto de **US\$ 90,000.00**, en favor del señor **Oscar Martínez Carrascosa**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2098661-2, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 312015470240, con una extensión superficial de 1,811,892.66 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000329063”*.

CONSIDERANDO: Que, los citados asientos registrales Nos. **335449114** y **335449251**, fueron impugnados mediante una solicitud de reconsideración, siendo esta rechazada mediante el oficio No. O.R. 173363, la cual en su dispositivo establecía lo siguiente: *“Acoge en cuanto a la forma el presente recurso de reconsideración; en cuanto al fondo se declara inadmisibile, en virtud de que el documento que dio origen a la inscripción de hipoteca judicial definitiva que se pretende cancelar, asentada bajo el expediente No. 2072225983 fue producto de una decisión judicial, por lo que la solicitud de cancelación de la misma solo procede por un acto de igual naturaleza”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico ha podido apreciar que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido de la referida acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en virtud de la sentencia civil No. 186-2019-SS-SEN-00817 de fecha 30 de abril del 2019, expedida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, fue inscrita una hipoteca judicial definitiva, sobre los referidos inmuebles, lo cual dio origen a los asientos registrales Nos. **335449114** y **335449251**, expediente registral No. **2072225983**; **ii)** que, como soporte a dicha solicitud, fue depositado el acto de alguacil No. 740/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019, instrumentado por el ministerial Ramón Alejandro Santana, alguacil de estrados de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia; **iii)** que, el citado acto de alguacil fue notificado en domicilio desconocido a los señores **David Jiménez Pérez** y **Mariela Virginia Lueje Sánchez** de manera irregular, ya que fue notificado en la puerta del Palacio de Justicia de La Altagracia, cuando lo correcto es que debió de ser notificado en la puerta de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por ser una sentencia susceptible de apelación; **iv)** que, en razón de las irregularidades expuestas anteriormente, se ordene al Registro de Títulos de La Vega a cancelar los asientos registrales Nos. **335449114** y **335449251**, contentivos de inscripción de hipoteca judicial definitiva.

CONSIDERANDO: Que, en análisis y en contestación a los argumentos establecidos por la parte interesada, se pudo verificar toda la documentación que figura depositada en el expediente registral No. **2072225983**, el cual diera origen a los asientos registrales Nos. **335449114** y **335449251**, y nos hemos podido percatar de que el acto de alguacil No. 740/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019, en donde les fuera notificado en domicilio desconocido a los señores **David Jiménez Pérez** y **Mariela Virginia Lueje Sánchez**, presenta una irregularidad de fondo, ya que por tratarse de una sentencia susceptible de ser recurrida en apelación, debió ser notificado en la puerta de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, sin embargo en el citado acto no figura ningún traslado a dicho órgano judicial.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige, que a los señores **David Jiménez Pérez** y **Mariela Virginia Lueje Sánchez**, no les fue debidamente notificada la sentencia civil No. 186-2019-SS-SEN-00817 de fecha 30 de abril del 2019, conforme lo establecen las normas jurídicas aplicables, situación que violenta

las disposiciones contenidas en el artículo 69, numeral 7, del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, que establece que: “*A aquéllos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original*” (énfasis y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en adición a lo anterior, esta Dirección Nacional ha podido advertir que la sentencia civil No. 186-2019-SEN-00817 de fecha 30 de abril del 2019, documento base que dio origen a los asientos registrales Nos. 335449114 y 335449251, hoy atacados mediante el presente recurso, no fue debidamente registrada en el Registro Civil, conforme lo establecen las normas que regulan la materia de que se trata, y la Resolución DNRT-DT-2021-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo No. 3, numeral 8 y 22, contempla el “*Principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa, por los cuales la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos*”, así como también el “*Principio de debido proceso, que establece que las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción*”(énfasis y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el Principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa, descrito en el párrafo anterior, procede a acoger el presente recurso jerárquico, toda vez que, se pudo verificar que no fue aplicado correctamente el Principio de debido proceso, al no realizarse correctamente la notificación del acto de alguacil No. 740/2019 de fecha 11 de noviembre de 2019, en donde les fuera notificado en domicilio desconocido a los señores **David Jiménez Pérez** y **Mariela Virginia Lueje Sánchez**, ya que dicha notificación debió ser realizada en la puerta de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por ser una sentencia susceptible de ser recurrida en apelación, y, en consecuencia, revoca la calificación positiva otorgada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega, 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, 77, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), la Resolución 21-0313, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos, 69, numeral 7, del Código de Procedimiento Civil de la República Dominicana, y 3, numeral 8 y 22 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, **acoge** el recurso jerárquico, incoado por el señor **David Jiménez Pérez**, en contra del oficio de rechazo No. O.R. 173363, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072230752; y en consecuencia revoca la calificación positiva otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 312026050857, con una extensión superficial de 1,347,413.32 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000329064”* a practicar la cancelación en el registro complementario del asiento registral No. **335449114**, contentivo de **Hipoteca judicial definitiva** en segundo rango, por un monto de **US\$ 90,000.00**, en favor del señor **Oscar Martínez Carrascosa**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2098661-2.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 312015470240, con una extensión superficial de 1,811,892.66 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 4000329063”*, a practicar la cancelación en el registro complementario del asiento registral No. **335449251**, contentivo de **Hipoteca judicial definitiva** en segundo rango, por un monto de **US\$ 90,000.00**, en favor del señor **Oscar Martínez Carrascosa**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2098661-2.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: 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/mecr