

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00105**

FECHA  
**11-06-2025**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0739**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los once (11) días del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Abelarminio Goris Peralta**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 036-0033714-5, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Hugo Ant. Lombert Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0129289-4, con estudio profesional abierto en la Avenida Jimenez Moya esq. Avenida Correa y Cidron, edificio T-10, segundo nivel sector la Feria de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono: 829-380-2769 y 809-508-6581, correo: lomberthugo@yahoo.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000130666, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025239279.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025127330, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025) a las 12:10:07p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de pagaré notarial, Cancelación de Hipoteca convencional, Cancelación de: Anotación Preventiva, Litis sobre derechos registrados, Hipoteca Judicial Provisional e Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 04/2024, de fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Lcdo. Rafael Tobías Genao Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional; **b)** Acto de cancelación de hipoteca autorizado por Inversiones Tornillo, S. A., en virtud de acto

bajo firma privada de fecha 10 de febrero del año 2009, legalizado por el Lcdo. Rafael de Jesús Ferreira Peguero, notario público de los del número de Cotuí; c) Acto de cancelación de todos los derechos reales accesorios, cargas, gravámenes, anotaciones, litis y/o medidas provisionales, de fecha 19 de febrero del año 2025, legalizado por el Lcdo. Rafael Tobías Genao Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000127956, de fecha seis (06) de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9082025239279, inscrito en fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:22:51 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del Oficio de Rechazo núm. ORH-00000127956, 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 marcado con el Núm. 1070/2025, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la ministerial María Leonarda Juliao Ortiz, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notificó el recurso jerárquico a los señores **Ramón Darío Tejeda Peguero, Menorca Rosario Gómez, e Inversiones Tornillo, SRL**, en calidad de acreedores y al señor **Alcibíades Ariel Guzmán Diplan**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 20-A-2-A-39-A, del Distrito Catastral Núm. 08, con una extensión superficial de 9,968.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100056729.”*

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 núm. ORH-00000130666, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025239279; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, cancelación de hipoteca convencional, cancelaciones de: anotación preventiva, litis sobre derechos registrados, hipoteca judicial provisional e hipoteca convencional, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 20-A-2-A-39-A, del Distrito Catastral Núm. 08, con una extensión superficial de 9,968.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100056729”*.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veinticinco

(2025), mediante el retiro del acto recurrido por Hugo Antonio Lombert Rodríguez, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0129289-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso este recurso jerárquico en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia <sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Abelarminio Goris Peralta**, en calidad de parte recurrente y acreedor, de la acción que se pretende; ii) los señores **Ramón Darío Tejada Peguero, Menorca Rosario Gómez, e Inversiones Tornillo, SRL**, en calidad de acreedores y el señor **Alcibíades Ariel Guzmán Diplan**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Ramón Darío Tejada Peguero, Menorca Rosario Gómez e Inversiones Tornillo, S.RL.**, en calidad de acreedores y el señor **Alcibíades Ariel Guzmán Diplan**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad, mediante el citado acto Núm. 1070/2025, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la ministerial María Leonarda Juliao Ortiz, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

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.

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 de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha veintiuno (21) de febrero del año 2025, se depositaron las siguiente solicitudes: a) cancelación de hipoteca convencional, b) cancelación de hipoteca judicial provisional y definitiva, c) cancelación de anotación preventiva, d) inscripción de una nueva hipoteca convencional; **ii)** que, todas las solicitudes fueron rechazadas mediante oficio núm.ORH-00000127956, en virtud de que, en el acto auténtico núm.04/2024, el inmueble descrito está ubicado en la provincia de Santo Domingo Oeste, sin embargo fue instrumentado por un notario público del Distrito Nacional; **iii)** que, además se indicó que para el levantamiento de la Litis, debe ser ordenada por el mismo tribunal que notificó la

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

inscripción en el Registro de Títulos; **iv)** que, en relación al acto auténtico, el deudor señor Alcibiades Ariel Guzmán Diplan, estableció como su domicilio ubicado en el Distrito Nacional, y el inmueble objeto de presente actuación se identifica en el certificado de títulos como ubicado en el Distrito Nacional; sin embargo el notario actuante verificó tanto el domicilio del deudor como en el certificado de título, su ubicación al momento de instrumentar el acto; **v)** que, el señor Abelarminio Goris Peralta, prestó el dinero al señor Alcibiades Ariel Guzmán Diplan, para pagarle a los anteriores acreedores señores Ramón Darío Tejada Peguero y Menorca Rosario Gómez y la empresa Inversiones Tornillo; **vi)** que, la presente inscripción del nuevo préstamo es una declaración de deuda y obligación de pago y deja el inmueble en el mismo estado, ahora con la inscripción de una hipoteca; **vii)** que, por medio de la Resolución núm. DNRT-R-2022-00089, de fecha 27 de mayo del 2022, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, acogió un caso similar, a la presente solicitud de inscripción de hipoteca; **viii)** que, en relación al levantamiento de la litis, procedemos a depositar la sentencia núm. 20125162, de fecha 25 de noviembre del año 2012, mediante la cual el Tribunal se declaró incompetente y anexamos la certificación donde se establece que no se interpuso recurso de apelación en contra de la misma; **ix)** que, por todo lo antes expuesto, se proceda acoger el recurso en contra del oficio ORH-00000127956, de fecha 6 de marzo del año 2025, en relación al expediente registral núm. 9082025127330 y se revoque la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral y acoja la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000127956, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: *“Rechazar el presente expediente en virtud de que, el acto auténtico Núm. 04/2024, de fecha 15 de noviembre del año 2024, fue descrito el inmueble objeto de la operación el cual está ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, sin embargo, fue instrumentado por el Lcdo. Rafael Tobías Genao Báez, notario público con jurisdicción en el Distrito Nacional. Por tanto, tratándose de un acto auténtico que afecta derechos inmobiliarios, debió instrumentarse por un notario público de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble, conforme la ley 140-15, del notariado”*.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. ORH-00000127956, la cual fue declarada inadmisibles por el no depósito de la notificación de las partes involucradas.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por las partes, es importante destacar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original bajo el fundamento de que, el notario actuante el Licdo. Rafael Tobías Genao Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, ejerció sus funciones fuera de su jurisdicción, toda vez que, el inmueble otorgado en garantía en el referido acto, se encuentra dentro de la demarcación de la Provincia de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, se ha verificado que el acto auténtico núm. 04/2024, de fecha 15 de noviembre del año 2024, instrumentado por el Lcdo. Rafael Tobías Genao Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, establece que el deudor pone como garantía el inmueble descrito como:

*“Parcela Núm. 20-A-2-A-39-A, del Distrito Catastral Núm. 08, con una extensión superficial de 9,968.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100056729”.*

CONSIDERANDO: Que, sobre la formalidad del acto auténtico que sustenta la garantía real hipotecaria, esta dirección nacional ha valorado las condiciones que debe cumplir dicho documento para servir de fundamento a su inscripción, independiente a que se solicite una hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial o una hipoteca convencional. En ese sentido, respecto a las garantías inscribibles en el Registro de Títulos sustentadas en ese tipo de documentos, se ha ratificado por el presente órgano el criterio de que los actos que contengan un pagaré sobre la universalidad de los bienes, y a la vez, consienta la deuda vinculando un inmueble en particular, son de naturaleza mixta, a saber: i) declaración de deuda y obligación de pago (pagaré notarial); y, ii) consentimiento del deudor en otorgar una garantía real sobre un inmueble registrado (hipoteca convencional).<sup>2</sup>

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, sobre la ubicación del inmueble y la competencia del notario público para la ejecución de un pagaré notarial, esta Dirección Nacional es de criterio que *“las actas notariales (actos auténticos) que afecten derechos inmobiliarios deben ser instrumentados por un notario cuya competencia territorial corresponda a la ubicación del inmueble, pudiendo el acreedor perseguir la ejecución del cobro sobre los demás bienes de su deudor, siempre que la actuación que se procure inscribir cumpla con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable”* ([DNRT-R-2024-00153, de fecha 31 de octubre de 2024](#)).

CONSIDERANDO: Que, esta postura se sustenta en el artículo 19 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, que establece: *“el notario está obligado a establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial, incluyendo los actos que afecten los derechos inmobiliarios, los cuales deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate”* (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes señalado, si bien el acto en cuestión constituye un pagaré notarial que faculta a la parte interesada de elegir el mecanismo jurídico por el cual garantizará el cobro de la deuda, no menos cierto es que la formalidad del acto que fundamenta el crédito (acto auténtico) debe cumplir con lo establecido en el citado artículo 19 de la ley núm. 140-15, el cual no limita su aplicación a las hipotecas convencionales, sino a los actos auténticos que afectan derechos inmobiliarios. Por tanto, la garantía que se procura inscribir con el ejercicio del presente recurso jerárquico se origina de un crédito que se fundamenta en un acta notarial, advirtiéndose que este pagaré afecta el mismo inmueble que describe el acta; por consiguiente, en el ejercicio de la función calificadora se debe verificar la competencia del notario ante el cual se instrumenta el acto cuando se procura afectar derechos inmobiliarios. No obstante, conforme a lo antes

---

<sup>2</sup> [Resoluciones núms. DNRT-R-2022-00001, de fecha 03 enero de 2022 y DNRT-R-2024-00153, de fecha 31 de octubre de 2024.](#)

planteado, la parte interesada está facultada de inscribir la garantía hipotecaria correspondiente sobre los demás bienes de su deudor que no estén descrito en el acta notarial.

CONSIDERANDO: Que, a pesar de lo expuesto, cabe resaltar que la parte recurrente señala en su escrito que tiene la facultad de valorar el tipo de hipoteca a inscribir, en el caso en cuestión, se aprecia que en la rogación original optó por la inscripción de una hipoteca convencional en virtud del citado un acto auténtico.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, respecto a lo planteado por la parte recurrente en cuanto a que en el presente recurso se aplique el mismo criterio adoptado en la Decisión Núm. DNRT-R-2022-00089, de fecha 27 de mayo de 2022, esta Dirección Nacional considera oportuno destacar que, si bien en dicha decisión se acogió una acción recursiva similar a la que ahora se examina, no menos cierto es que el fundamento en que se basó fue posteriormente modificado mediante la Resolución Núm. DNRT-R-2024-00153, de fecha 31 de octubre de 2024, en virtud del criterio de que la Ley Núm. 140-15 no distingue el tipo de actuación que se procura inscribir, siempre que el acta notarial afecte derechos inmobiliarios.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, con relación a lo expuesto respecto a que el Certificado de Título, describe la ubicación del inmueble en cuestión como Distrito Nacional, es importante destacar que, al momento de su emisión, solo existía el Registro de Títulos del Distrito Nacional. Por tal razón, no se especificó la ubicación territorial que actualmente corresponde, en este caso la provincia de Santo Domingo, la cual fue creada mediante la promulgación de la Ley Núm. 163-01, de fecha 16 de octubre del año 2001. Por efecto de la citada norma, una parte geográfica significativa del territorio que anteriormente pertenecía al Distrito Nacional pasó a formar parte de la provincia Santo Domingo, incluyendo todos los inmuebles que se encontraban dentro de los límites establecidos en el artículo 2 de la referida ley.

CONSIDERANDO: Que, la Ley Núm. 163-01, en su artículo 3, dispone que: *“La provincia de Santo Domingo estará constituida por todo el territorio del actual Distrito Nacional, que queda fuera de los nuevos límites indicados en el Artículo 2 de esta ley. La misma estará integrada por los municipios de Santo Domingo Este, Santo Domingo Oeste, Santo Domingo Norte y Boca Chica.”*<sup>34</sup> Posteriormente, en el año 2004 se modificó la indicada ley, dando paso a la creación del municipio de Guerra y, en el año 2005, los municipios de Los Alcarrizos y Pedro Brand; entendiéndose que, para la fecha de la instrumentación de esta acta notarial (15 de noviembre de 2024), existían notarios públicos nombrados por la Suprema Corte de Justicia, en los municipios que comprenden la provincia de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, en concordancia con los párrafos que anteceden, es necesario indicar que, por efecto de su publicidad “erga omnes”, con la creación de la ley núm. 163-01, los límites establecidos en esta norma para la creación de la provincia de Santo Domingo, se reputan conocidos en todo el territorio nacional, así

---

<sup>4</sup> Ley núm. 163, que crea la Provincia de Santo Domingo.

como, todos los inmuebles que se identifican en el Registro de Títulos como Distrito Nacional y que están actualmente ubicados en la demarcación territorial de la provincia de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, los actos auténticos que afecten derechos inmobiliarios, deben realizarse por los notarios públicos que competan al ámbito correspondiente, acorde al citado artículo 19 de la Ley 140-15, que determina que los actos que instrumente el notario tienen que estar enmarcados dentro de su competencia territorial. En el caso específico del inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 20-A-2-A-39-A, del Distrito Catastral Núm. 08, con una extensión superficial de 9,968.00 metros cuadrados; identificado con la matrícula núm. 0100056729”*, conforme la división territorial de la República Dominicana corresponde al municipio de Santo Domingo Oeste, provincia de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, entre los argumentos de la parte recurrente, observa que el Certificado de Título del inmueble objeto de la actuación indica que se encuentra ubicado en el Distrito Nacional, razón por la cual el notario público actuante, domiciliado en esta demarcación, procedió a verificar tales aspectos. No obstante, es preciso señalar que, aunque el Certificado de Título establece Distrito Nacional, en la técnica registral no se actualiza de oficio las demarcaciones territoriales en cuanto a los municipios de la provincia Santo Domingo, puesto que se requiere de un acto de levantamiento parcelario, a los fines de que quede acreditada la ubicación del inmueble y la designación catastral, mediante un plano individual aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, el artículo 92, párrafo II, de la Ley Núm. 108-05 de Registro Inmobiliario establece que *“el estado jurídico del inmueble y la vigencia del duplicado del Certificado de Título se acredita mediante una certificación oficial emitida por el Registro de Títulos correspondiente”*. En tal virtud, aunque el duplicado del Certificado de Título indique como ubicación el Distrito Nacional, es a través de la certificación de estado jurídico que las partes interesadas han acreditado que el inmueble objeto del presente registro se encuentra dentro de la demarcación territorial de la provincia de Santo Domingo. Esta certificación constituye, conforme a la normativa vigente, el mecanismo idóneo y legalmente reconocido para verificar y confirmar el estado jurídico y la referencia de la ubicación registral de un inmueble.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, se ha corroborado que la parte recurrente ha ratificado lo anteriormente expuesto al depositar sus solicitudes, incluida la presente actuación registral del inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 20-A-2-A-39-A, del Distrito Catastral Núm. 08, con una extensión superficial de 9,968.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 0100056729”* por ante la oficina del Registro de Títulos de la provincia de Santo Domingo. Esta actuación confirma el reconocimiento por parte del recurrente de la jurisdicción territorial correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, con respecto a la solicitud de la parte recurrente de levantamiento de la Litis sobre Derechos Registrados, en cuanto a la forma de cancelación de dicho asiento registral, el artículo 132, párrafo IV del Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (Resolución Núm.787-2022), establece que: *“El Juez o Tribunal, una vez decidido el litigio, comunicará al Registro de Títulos y a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales correspondientes la decisión que pone fin al*

*proceso. El Registro de Títulos correspondiente cancelará el asiento donde se hizo constar, en cumplimiento a lo dispuesto en la misma”. Asimismo, el artículo 139 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 788-2022), estipula lo siguientes: “Para el caso específico de litis sobre derechos registrados, el Registro de Títulos sólo puede anotar o cancelar un asiento sobre el inmueble involucrado, cuando el Juez o tribunal apoderado de la litis lo ordene en forma expresa y escrita al Registro de Títulos”. (Énfasis es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, a la luz del análisis armonizado de las disposiciones transcritas con anterioridad, el Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria que pone fin al referido proceso judicial y que ordene la cancelación expresa del citado asiento registral, es quien ostenta la calidad para solicitar directamente al Registro de Títulos el levantamiento del asiento registral de Litis sobre Derechos Registrados.

CONSIDERANDO: Que, con relación a lo que establece el Registro de Títulos, en cuanto a que las copias de las cédulas de identidad y electoral de los señores **Ramón Darío Tejeda Peguero** y **Menorca Rosario Gómez**, no fueron depositadas en el formato actual y vigente de la Junta Central Electoral, se ha verificado en el legajo aportado por la parte recurrente, que dicha irregularidad fue enmendada en el presente recurso, con el depósito de los documentos actualizados.

CONSIDERANDO: Que, por último, durante el análisis de la presente acción recursiva, que si bien existen actuaciones registrales que no presentan impedimentos para su ejecución, tales como: las cancelaciones de las hipotecas convencional, judicial provisional y judicial definitiva, pudiendo valorarse lo que establece el artículo 67 del Reglamento General de Registro de Títulos, en cuanto a la ejecución parcial, el cual plantea “*cuando aplique, se ejecuta parcialmente el expediente, realizándose los asientos correspondientes para las actuaciones que procedan, y generándose el oficio motivado de rechazo para las actuaciones con irregularidades insubsanables(...)*”, lo cierto es que, en el caso que nos ocupa conforme el principio de favorabilidad, el solicitante (beneficiario de la solicitud de garantía hipotecaria) puede verse afectado con la ejecución parcial del presente expediente.

CONSIDERANDO: Que, lo anterior planteado es conteste a lo estipulado en el artículo 74 numeral 4 de la Constitución dominicana, en virtud del cual las instituciones públicas, tales como los Registros de Títulos, deben interpretar las normas de la manera más favorable a la persona titular de los derechos.

CONSIDERANDO: Que, en el marco de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece el **Principio de juridicidad**: *En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado.* Asimismo, el **Principio de racionalidad**: *Que se extiende especialmente a la motivación y argumentación que debe servir de base a la entera actuación administrativa. La Administración debe actuar siempre a través de buenas decisiones administrativas que valoren objetivamente todos los intereses en juego de acuerdo con la buena gobernanza democrática.*

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, 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, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); el artículo 19 de la Ley 140-15 del notariado, el artículo 3 de la Ley Núm. 163-01 y el 74 numeral 4 de la Constitución Dominicana.

### **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 presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Abelarminio Goris Peralta**, en contra del oficio Núm. ORH-00000130666, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025239279, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al 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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/gmgj