

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00130

FECHA
17-07-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1062

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) día del mes de julio 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 dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Franklin Alberto Mata Encarnación**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0833657-9, domiciliado y residente en la calle 2da, esquina calle núm. 4, edificio M., Cabrera, piso núm. 4, apartamento núm. 48, sector Altos de Arroyo Hondo II, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por el Lic. Jesús Leonardo Almonte Caba, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0287735-4, con estudio profesional abierto en la calle Neptuno núm. 1, esquina av. Hermanas Mirabal del Residencial Sol de Luz, sector Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio Núm. ORH-00000134965, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025393154.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025393154, (expediente primigenio Núm. 9082025233203) inscrito en fecha cuatro (04) del mes de abril del año veinticinco (2025), a las 10:24:27 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en virtud de los siguientes documentos: a) Compulsa del acto auténtico Núm. 19/2008, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil ocho (2008), instrumentado por la Licda. Francina Bencosme Estrella, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5502 y b) Doble factura de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por el Lic. Jesús Leonardo Almonte Caba; con relación al inmueble

identificado como: “Solar Núm. **11**, Manzana Núm. **1317**, del Distrito Catastral Núm. **01**, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. **2400207480**”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 761/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), notificado por el ministerial Félix R. Matos, Alguacil de Estrado de la Quinta Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Carmen Ortiz Perpiñal**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la actuación registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Solar Núm. **11**, Manzana Núm. **1317**, del Distrito Catastral Núm. **01**, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. **2400207480**”.

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 de rechazo Núm. ORH-00000134965, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025393154; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, con relación al inmueble identificado como: “Solar Núm. **11**, Manzana Núm. **1317**, del Distrito Catastral Núm. **01**, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. **2400207480**”, propiedad de la señora **Carmen Ortiz Perpiñal**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho

(18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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) la señora **Pura Carmen Ortiz Perpiñal**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa; ii) el señor **Franklin Alberto Mata Encarnación**, en calidad de acreedor y parte recurrente del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora la señora **Pura Carmen Ortiz Perpiñal**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, mediante el citado acto de alguacil Núm. 761/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), y depositado en esta dirección nacional en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha 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 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble que nos ocupa, en favor de **Pura Carmen Ortiz Perpiñal**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000134965, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa 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, en fecha 06 de junio del año 2008 los señores

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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*.788-2022*).

Carmen Ortiz Perpiñal y Franklin Alberto Mata Encarnación, concertaron el acto auténtico Núm. 19/2008, en el cual la señora Carmen Ortiz Perpiñal, se reconoce deudora del señor Franklin Alberto Mata Encarnación; **ii)** que, por ese concepto el señor Franklin Alberto Mata Concepción procedió a inscribir una hipoteca sobre el inmueble Solar Núm. 1, Manzana Núm. 1317, del Distrito Catastral Núm. 01, propiedad de la señora Carmen Ortiz Perpiñal; **iii)** que, al momento de la realización del acto la señora Carmen Ortiz Perpiñal, entregó copia de su cédula vigente en el momento, núm. 001-1485192-6; **iv)** que, el Registro de Títulos emitió un oficio de subsanación solicitando el depósito de una certificación emitida por la Junta Central y Electoral en la cual se indique el número de cédula actual y anterior de la señora Carmen Espinal Perpiñal; **v)** que, en respuesta fue depositada una instancia explicativa en la cual se señaló: 1) que, en el expediente costa depositada la certificación núm. 00002276, de fecha 10 de marzo del año 2025, emitida por la Dirección Nacional de Registro Electoral, en la cual se puede evidenciar el número de cédula vieja de la señora Carmen Ortiz Perpiñal; 2) que, el señor Franklin Alberto Mata Concepción, no ha tenido contacto con la señora Carmen Ortiz Perpiñal, ni conoce su domicilio, pro lo que no es posible obtener una copia de su cédula vigente; 3) que, fue solicitada la certificación ante la Junta Central Electoral, no obstante no es posible cumplir los requisitos para su emisión dado que debe ser solicitada por el titular de la cédula o que sea aportado un poder legalizado por dicho titular; **v)** que, la solicitud carece de utilidad ya que el acto auténtico se realizó con la cédula que se encontraba actual a la fecha del mismo y es la misma numeración que la señora tendrá mientras exista; **vi)** que, no se puede penalizar al acreedor, negándole la inscripción de un crédito que es cierto, líquido y exigible; **vii)** que, conforme la disposición técnica Núm. DNRT-DT-2021-0001, para la actuación de hipoteca en virtud de pagaré notarial, no se hace necesario el depósito de la copia de la cédula de identidad de la titular registral; **viii)** que, el Registro de Títulos rechazó el expediente dada la imposibilidad de aplicar correctamente el criterio de especialidad en cuanto al sujeto; **ix)** que, por los motivos antes expuestos, se acoja en cuanto la forma el recurso y en consecuencia se revoque el oficio de rechazo y ordene al Registro de Títulos a inscribir la hipoteca en virtud de pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico y en respuesta de los argumentos planteados por la parte recurrente, es preciso establecer que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, en un primer momento, emitió el oficio de subsanación Núm. OSU-00000267963, de fecha ocho (08) del mes mayo del año dos mil dos mil veinticinco (2025), a los fines de solicitar el depósito de una certificación emitida por la Junta Central Electoral en la cual se indique el número de cedula actual y anterior la señora **Carmen Espinal Perpinal**.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los requerimientos antes descritos, la parte interesada procedió a depositar la instancia de fecha cuatro (04) del mes de junio del año dos mil dos mil veinticinco (2025), mediante la cual manifiesta la imposibilidad de cumplir con lo solicitado, alegando que la certificación requerida sólo es emitida cuando es solicitada por el titular de la cédula o si es aportado el poder legalizado mediante el cual el titular autorice la representación del solicitante.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en virtud de que: *“(…) la instancia de fecha 4 de junio del 2025, se establece que la partes no pueden cumplir con el requerimiento solicitado (…)”*.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo planteado y luego de verificados los asientos registrales en los asientos registrales originales, con relación al inmueble que nos ocupa, esta Dirección Nacional se ha percatado de que la señora **Carmen Ortiz Perpinal** adquirió su derecho de propiedad ostentando la cédula de identidad Núm. **47951, Serie 1ra**, sin embargo, en el documento que sirve como base para la actuación registral que nos ocupa, se hace constar únicamente la numeración de su cédula de identidad y electoral como **001-1485192-6**, no pudiendo visualizarse al dorso de la copia fotostática depositada del documento de identidad su la cédula anterior o vieja. Asimismo, si bien fue depositada la certificación Núm. 2276, de fecha 10 de marzo del año 2025, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, en esta sólo se establece la cédula vieja, por lo que no es posible realizar el vínculo con la numeración actual.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta importante destacar que la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, establece en su artículo 8, párrafo I, que: “En los casos de que haya adquirido con una cédula de identidad personal (cédula anterior o vieja), y no se visualice al dorso del documento de identidad actual, se debe anexar una certificación emitida por la Junta Central Electoral, en la que se establezca su número de cédula actual y anterior”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *“la correcta determinación e individualización de **sujetos**, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, toda vez que los documentos que comprenden la actuación registral no permiten la adecuada aplicación del principio de especialidad.

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, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 8 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 14 y 54 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por **Franklin Alberto Mata Encarnación**, contra el oficio Núm. ORH-00000134965, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025393154; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

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/pts