

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00139

FECHA
04-08-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1106

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (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 veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1613374-5, domiciliada y residente en el Edificio Núm. 13, Apto. 1-B, Residencial Aisha, Autopista de San Isidro, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido al **Lcdo. Jorgin Rafael Cuevas Ferreras**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0460282-6, con estudio profesional abierto en la Carretera Mella Km 7 ½ Plaza Willmart, Local 204, El Brisal, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En contra del oficio Núm. ORH-00000133650, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082025358014.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025273450, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:58:32 a.m., contenido de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), por el **Scotiabank República Dominicana, S. A.**, debidamente representado por **Julio Ángel Estrella Ramírez**, legalizadas las firmas por la Dra. Berquis Dolores Moreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2255; y b) acto bajo firma privada, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre el señor **Piterson Ascanio Batista Acosta**, en calidad de vendedor, y la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lcdo. José Manuel Peña Polanco, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 4010, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 4-C, Cuarta Planta, del condominio Edificio Chrissan IX, edificado sobre el Solar Núm. 1, de la Manzana Núm. 5122, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 95.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100057299”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de

Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000131874, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9082025358014, inscrito en fecha seis (06) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:00:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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 Núm. 491/25, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Ramón Ovalles, alguacil ordinario del Juzgado de Paz de la Segunda Circunscripción, Municipio Santo Domingo Este; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Piterson Ascanio Batista Acosta**, en calidad de vendedor y titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 4-C, Cuarta Planta, del condominio Edificio Chrissan IX, edificado sobre el Solar Núm. 1, de la Manzana Núm. 5122, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 95.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100057299”*.

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-00000133650, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082025358014; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 4-C, Cuarta Planta, del condominio Edificio Chrissan IX, edificado sobre el Solar Núm. 1, de la Manzana Núm. 5122, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 95.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100057299”*, propiedad de los señores **Yaderi Francina Estévez Rodríguez y Piterson Ascanio Batista Acosta**.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Mildred Altagracia Ortega, cédula de identidad y electoral núm. 001-1078932-8, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de junio 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 materia¹.

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

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, 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**, en calidad de compradora, titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) el señor **Piterson Ascanio Batista Acosta**, en calidad de vendedor y titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Piterson Ascanio Batista Acosta**, en calidad de vendedor y titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 1491/25, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha treinta (30) 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 interpuesta 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, procuraba la Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito, en favor de la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000131874, de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la parte interesada solicitó la reconsideración de la rogación, mediante el expediente Núm. 9082025358014; **d)** que, el Registro de Títulos mediante el oficio Núm. ORH-00000133650, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), declaró inadmisibles las solicitudes de reconsideración por falta de notificación a las demás partes involucradas; **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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 que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el expediente registral Núm. 9082025273450, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, la Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 4-C, Cuarta Planta, del condominio **Edificio Chrissan IX**, edificado sobre el Solar Núm. 1, de la Manzana Núm. 5122, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 95.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100057299*”, a favor de la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**; **ii)** que, el Registro de Títulos rechazó el expediente en virtud de que la venta entre esposos está prohibida según establece el Código Civil Dominicano; **iii)** que, en el expediente no fue depositada el acta de divorcio de los propietarios, y es por ello que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud por la prohibición de la venta entre esposos, en virtud de los artículos 1594 y 1595 del referido

código; **iv)** que, mediante el expediente Núm. 9082025358014 se solicitó la reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, en virtud del oficio Núm. ORH-00000133650, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025); **v)** que, en razón de lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio Núm. O.R.258893, y se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta del inmueble en cuestión, a favor de la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original debido a que: “(...) *la venta entre esposos se encuentra prohibida, según lo establece nuestro Código Civil dominicano en sus artículos 1594 y 1595, situación que se constituye en una irregularidad insubsanable por tratarse de un requisito de fondo y que violenta la normativa vigente en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y sus reglamentos y en el derecho común (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tras verificar la documentación depositada, los asientos registrales en original y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- i. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil diez (2010), legalizadas las firmas por la Dra. Berquis Dolores Moreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2255, contenido de transferencia por venta, inscrito en fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil diez (2010), los señores **Yaderi Francina Estévez Rodríguez y Piterson Ascanio Batista Acosta**, quienes en calidad de cónyuges adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 4-C, Cuarta Planta, del condominio Edificio Chrissan IX, edificado sobre el Solar Núm. 1, de la Manzana Núm. 5122, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 95.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100057299*”, conforme consta publicitado en el Libro Núm. 3189, Folio Núm. 118, Hoja Núm. 200.
- ii. Que, en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente registral Núm. 9082025273450, mediante el cual la parte interesada solicita la Cancelación de la Hipoteca Convencional por un monto de RD\$900,000.00, a favor de The Bank of Nova Scotia (Scotiabank); y la transferencia por venta del inmueble en cuestión, a favor de la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**.
- iii. Que, se ha podido constatar que, bajo el referido expediente la parte interesada depositó el acta de divorcio de los señores **Yaderi Francina Estévez Rodríguez y Piterson Ascanio Batista Acosta**, en la cual se evidencia que los mismos se divorciaron en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018), sin embargo, al momento de la valoración por parte del Registrador de Títulos, se consideró que la rogación se trata de una transferencia por venta entre esposos, y en ese sentido procedió al rechazo de la rogación, siendo lo correcto, una venta entre exesposos.

CONSIDERANDO: Que, el código Civil Dominicano respecto de las condiciones esenciales para la validez de las convenciones, establece en su artículo 1108 lo siguiente: “*Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: el consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad para contratar; un objeto cierto que forme la materia del compromiso; una causa lícita en la obligación*” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1421 del Código Civil Dominicano establece que: “El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad, y pueden venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos”.

CONSIDERANDO: Que, si bien los artículos 1594 y 1595 del Código Civil Dominicano disponen que: “Pueden comprar o vender todos aquellos a quienes la ley no se lo prohíbe. No puede haber contrato de venta entre los esposos...”, es preciso señalar, que el caso de especie se trata de una transferencia por venta entre exesposos, cuyo matrimonio fue disuelto en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018), conforme se verifica en el acta de divorcio depositada.

CONSIDERANDO: Que, la Ley Núm. 1306-Bis sobre Divorcio establece en su artículo 1 lo siguiente: “El matrimonio se disuelve por la muerte de uno de los cónyuges o por el divorcio”. Por lo que, en ese sentido, el matrimonio de los señores **Yaderi Francina Estévez Rodríguez y Piterson Ascanio Batista Acosta**, ya se encontraba legalmente disuelto. Además, ambos conservaban la calidad de copropietarios respecto del inmueble adquirido durante la comunidad matrimonial, por lo que tenían plena capacidad para disponer de sus derechos en favor de terceros o entre ellos. (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es importante señalar que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, se verifica que, el señor **Piterson Ascanio Batista Acosta** poseía la calidad para transferir sus derechos sobre el inmueble supra indicado, a favor de la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**, puesto que al momento de la realización del contrato de venta de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), los referidos señores se encontraban divorciados, quedando esto evidenciado con la documentación aportada.

CONSIDERANDO: Que, no existiendo impedimentos legales para la operación, y en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes, ambos ex cónyuges otorgaron su consentimiento para la transferencia por venta, mediante la cual el señor Piterson Ascanio Batista Acosta acordó transferir a la señora Yaderi Francina Estévez Rodríguez todos los derechos de propiedad que le correspondían sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha constatado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de las actuaciones registrales solicitada, en atención de que la transferencia por venta realizada entre los señores Yaderi Francina Estévez Rodríguez y Piterson Ascanio Batista Acosta no contraviene disposición legal alguna, al tratarse de una operación entre exesposos con plena capacidad jurídica.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia**: *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada 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 visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 43, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 1108, 1421, 1594 y 1595 del Código Civil Dominicano; 1 de la Ley Núm. 1306-Bis sobre Divorcio; 3, numerales 1 y 6 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: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000133650, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082025358014; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:58:32 a.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 4-C, Cuarta Planta, del condominio Edificio Chrissan IX, edificado sobre el Solar Núm. 1, de la Manzana Núm. 5122, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 95.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 0100057299*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el asiento registral Núm. **010256435. Hipoteca Convencional**, en primer rango, a favor de **Scotiabank República Dominicana, S. A.**, por un monto de RD\$900,000.00;
- ii. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrada en favor de **Yaderi Francina Estévez Rodríguez y Piterson Ascanio Batista Acosta**, en el Libro Núm. 3189, Folio Núm. 118, Hoja Núm. 200;
- iii. Emitir el original y duplicado de constancia anotada en favor de **Yaderi Francina Estévez Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1613374-5. El derecho adquirido a **José Miguel Encarnación Díaz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1798682-

8, y **Piterson Ascanio Batista Acosta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 070-0004445-8. El derecho tiene su origen en **Transferencia por venta con hipoteca**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil diez (2010), legalizadas las firmas por la Dra. Berquis Dolores Moreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2255. La señora **Yaderi Francina Estévez Rodríguez** adquiere los derechos de **Piterson Ascanio Batista Acosta**, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por el Lcdo. José Manuel Peña Polanco, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 4010, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025);

- iv. Practicar los asientos registrales en el registro complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/saub