

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2025-00159

FECHA

29-08-2025

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2025-1334

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Scarlett Reyes Sánchez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1507215-9, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licenciado Luis Rene Mancebo**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1342020-2, con estudio, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt, núm. 387, plaza Marbella, local 304, Bella Vista, de la Ciudad de Santo Domingo, Tel: 809-5408300 y 809-880-5300, correo electrónico: renemancebo@gmail.com.

En contra del Oficio núm. O.R.266943 de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral núm. 1312524369.

VISTO: El expediente registral núm. 1312524369, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:42:00 a.m., contenido de solicitud de Hipoteca Judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, mediante Compulsa Notarial del Acto marcado con el núm. 625/2021, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 3397, contenido de Pagaré Notarial, suscrito por el señor **Luis Eduardo Reyes Corcino** y **Eva Josefina Altagracia Fernández Pantaleón**, en calidad de deudores, y **Scarlett Reyes Sánchez**, en calidad de acreedora, con relación a los inmuebles identificados como: 1) *“316352124333, con una extensión superficial de 786.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. 3000791643”*; 2) *“316351296712, con una extensión superficial de 998.97 metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. 3000791645”*; propiedad del señor **Luis Eduardo Reyes Corcino**, casado con **Eva Josefina Altagracia Fernández Pantaleón**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro

de San Francisco de Macorís, mediante oficio núm. O.R.266943 de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 979-2025, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Juan Lorenzo González, Alguacil Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Luis Eduardo Reyes Corcino y Eva Josefina Altagracia Fernández Pantaleón**, en calidad de Titulares Registrales del derecho registrado.

VISTO: Los asientos registrales de los inmuebles identificados como: 1) “**316352124333**, con una extensión superficial de **786.17 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. **3000791643**”; 2) “**316351296712**, con una extensión superficial de **998.97 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte.

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 núm. O.R.266943 de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral núm. 1312524369; concerniente a la solicitud de Hipoteca Judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, inscrito en fecha 09 de julio de 2025, mediante Compulsa Notarial del acto autentico marcado con el núm. 625/2021, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 3397, contentivo de Pagaré Notarial.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar 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 núm. 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, 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 hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto por **Luis Rene Mancebo**, cédula de identidad y electoral núm. 001-1342020-2, conforme se evidencia en los sistemas de ejecución del registro de títulos, e interpuso el presente recurso jerárquico el mismo día veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia 1.

CONSIDERANDO: CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente la validez del recurso 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 los señores: i) **Luis Eduardo Reyes Corcino y Eva Josefina Altagracia Fernández Pantaleón**, en calidad de titulares registrales según lo acreditado en los originales del inmueble objeto de esta actuación, ii) **Scarlett Reyes Sánchez**, calidad de acreedora de la carga y gravamen que se procura inscribir y recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a los señores **Luis Eduardo Reyes Corcino y Eva Josefina Altagracia Fernández Pantaleón**, en sus respectivas calidades de titulares registrales y deudores, a través del citado acto de alguacil núm. 979-2025, de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), sin embargo, dichas partes 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 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 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, en cuanto al fondo, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente:

- a) que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de San Francisco de Macorís procuraba la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial sobre los inmuebles de referencia;
- b) que, la rogación original fue rechazada por el citado órgano registral, mediante el oficio de rechazo O.R.266943, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025);
- c) que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, en fecha 25 de junio 2021, fue firmado el Pagaré Notarial núm. 625/2021 del protocolo del Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, el cual, ante el incumplimiento del pago correspondiente, se procede a gestionar la inscripción de dicho título ejecutorio sobre el registro complementario de los inmuebles propiedad de Luis Eduardo Reyes Corcino y Eva Josefina Altagracia Fernández Pantaleón;
- ii) que, en fecha 23 de julio del 2025, el registro de títulos emitió un oficio de rechazo sobre el expediente núm. 1312524369, inscrito en fecha 26/05/2025, mediante el cual, la hoy recurrente pretendía registrar la referida hipoteca;
- iii) que, el registro de títulos de San Francisco de Macorís, entendió que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que el notario actuante que instrumentó el pagaré se encontraba suspendido, razonamiento erróneo y equivocado, y que no se sustenta en derecho, sino en una simple conjetura, ya que,

el colegio Dominicano de Notarios, Inc., no posee competencia ni facultad para suspender a ninguno de sus miembros y en materia disciplinaria está limitada al trámite administrativo a la Suprema Corte de Justicia para que esta, a su vez apodere a la corte civil correspondiente del notario en falta;

iv) que, el registro de títulos asume, que, por la comunicación que fue remitida por parte del Colegio de Notarios, que es el gremio que agrupa a estos profesionales del derecho, es un hecho cierto y no controvertido que el notario se encontraba suspendido, lo que no es así, y está siendo evidenciado mediante el presente recurso jerárquico;

v) que, ante semejante atropello, varios notarios interpusieron acciones judiciales tendentes a hacer cesar una turbación manifiestamente ilícita y han sido dictadas varias ordenanzas en las cuales se levantan las mismas y que han sido notificadas a la Dirección Nacional de Registro de Títulos para fines de liberar cualquier restricción a la tramitación de actuaciones donde figure como notario el Dr. Julián Arcadio Tolentino;

vi) que, en razón de lo anterior, sea declarado como bueno y valido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís a realizar la ejecución registral contentiva de Hipoteca judicial definitiva en virtud de la primera compulsas de Pagaré Notarial núm. 625/2021 de fecha 25/06/2021, sobre los inmuebles indicados, a favor de la señora Scarlett Reyes Sánchez;

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís concluyó que la actuación sometida debía ser rechazada, en virtud de que: *“(...) para la fecha de confección de la compulsas notarial núm. 625/2021 instrumentada por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, con matrícula No. 3397, el notario público se encontraba suspendido de sus funciones, conforme comunicación emitida por el Colegio de Notarios, con fecha 05/08/2022, en virtud de la Resolución de fecha 15 de abril del año 2019”*.

CONSIDERANDO: Que, en atención a los argumentos expuestos por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, tras verificar la documentación depositada y consultar los sistemas de gestión del Registro de Títulos, establece la siguiente secuencia de hechos:

- i. En el año 2020, esta Dirección Nacional recibió una notificación del Colegio Dominicano de Notarios, fechada el 05/08/2020, que contenía el listado de notarios suspendidos y destituidos por decisiones jurisdiccionales y administrativas, emitidas por los tribunales correspondientes y la Comisión Disciplinaria (hasta tanto las correspondientes Cortes de Apelación apoderadas se pronuncien al respecto) en virtud de las disposiciones de los artículos 53 y siguientes de la Ley 140-15. Esta comunicación fue remitida a los registros de títulos para su conocimiento y aplicación.
- ii. Posteriormente, en fecha 18 de agosto de 2022, mediante el acto núm. 418/2022, instrumentado por el ministerial Juan Pablo Cáceres González, Alguacil de Estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, se notificó la Ordenanza Civil núm. 026-01-2022-SORD-0044, mediante la cual ordena el levantamiento inmediato de la suspensión que pesaba sobre el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, . Esta decisión fue comunicada a los Registros de Títulos a nivel nacional el 21 de octubre de 2022.

- iii. Mediante el expediente registral núm. 1312524367, inscrito en fecha 26 de mayo de 2025, se depositó una solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva sustentada en la primera copia certificada del acto auténtico marcado con el núm. 624/2021, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiunos (2021), instrumentado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino.
- iv. El indicado expediente fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, al considerar que el referido notario se encontraba suspendido al momento de la instrumentación, conforme a la comunicación del Colegio de Notarios del 05/08/2022. Siendo esta decisión administrativa definitiva objeto de la presente acción recursiva.
- v. CONSIDERANDO: Que, del análisis de los hechos y en respuesta a los argumentos de la parte recurrente, se verifica que la suspensión impuesta al notario fue revisada judicialmente por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual, mediante la Ordenanza Civil núm. 026-01-2022-SORD-0044, de fecha 12 de septiembre de 2022, ordenó el levantamiento inmediato de dicha medida.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los hechos y en respuesta a los argumentos de la parte recurrente, se verifica que la suspensión impuesta al notario fue revisada judicialmente por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual, mediante la Ordenanza Civil núm. 026-01-2022-SORD-0044, de fecha 12 de septiembre de 2022, ordenó el levantamiento inmediato de dicha medida.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, se aportó como sustento de las documentaciones que avalan el ejercicio de la presente acción, la ordenanza civil núm. 026-01-2022-SORD-0058, de fecha 20 de septiembre del año 2022, emitida por la presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la cual establece en su dispositivo, lo siguiente: “... *Pronunciar el defecto de los demandados Colegio Dominicano de Notarios, procuraduría General de la Corte de Apelación del Distrito Nacional (...); ACOGER, en parte, en cuanto al fondo, la demanda en referimiento incoada por el Sr. Julián Tolentino, y en consecuencia, ORDENAR el inmediato levantamiento de la suspensión que pesa sobre el ejercicio profesional del aludido notario público de los del número del Distrito Nacional (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, entre las motivaciones que justifican las citadas ordenanzas, se establece que: “*la Ley 140-15 sobre notariado, no faculta al Colegio Dominicano de Notarios, en ninguna de sus disposiciones para suspender, ni provisional ni en términos definitivos la actividad profesional de un público, peor aún al margen de un proceso adversarial provisto de las más elementales garantías de audiencia, contradicción y de producción y discusión de pruebas que son consubstanciales al debido proceso. En consecuencia, al momento de la actuación notarial cuestionada, el Notario se encontraba plenamente habilitado para ejercer sus funciones conforme a la ley*”.

CONSIDERANDO: Que, si bien el notario público Dr. Julián Arcadio Tolentino se encontraba suspendido al momento de instrumentar el pagaré notarial que sustenta la solicitud, dicha suspensión fue posteriormente levantada por decisión judicial debidamente motivada, en virtud de las ordenanzas civiles núm. 026-01-2022-SORD-0044 y núm. 026-01-2022-SORD-0058, emitidas por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional considerando dicho órgano que, la Ley 140-15 no otorga al Colegio Dominicano de Notarios facultad para suspender el ejercicio profesional de un notario. En consecuencia, los actos notariales realizados por el referido profesional durante el período de suspensión deben

ser considerados válidos y acogidos, en tanto que la misma fue declarada improcedente por el órgano jurisdiccional competente.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numerales 1 y 22, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de juridicidad** contempla que: “En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado”, por tanto las decisiones del Registro de Títulos deben estar sujeta a las resoluciones judiciales que levantaron la suspensión de este notario; y el **Principio de eficacia**, el cual consiste en que “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”, por ende se debe reconocer la validez del acto notarial tras el levantamiento de la suspensión, contribuyendo de este modo a una gestión más eficiente del procedimiento registral que establece: 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.

CONSIDERANDO: Que, bajo el escenario antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial definitiva, toda vez que, las documentaciones aportadas que sustentan tales fines, cumplen con el Principio de Especialidad y los requisitos establecidos en las normas y leyes que regulan la materia; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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 San Francisco de Macorís, 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, 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*); artículo 24, numeral 66 de la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, y la Ley 140-15 del Notariado,

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 la señora **Scarlett Reyes Sánchez**, en contra del oficio núm. O.R.266943 de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral núm. 1312524369; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de San Francisco de Macorís, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, i inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:42:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva; con relación a los

inmuebles identificados como: 1) “**316352124333**, con una extensión superficial de **786.17** metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. **3000791643**”; 2) “**316351296712**, con una extensión superficial de **998.97** metros cuadrados, ubicado en el municipio de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, y en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento de **Hipoteca Judicial Definitiva**, en el registro complementario de los referidos inmuebles, a favor de **Scarlett Reyes Sánchez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1507215-9, por un monto de US\$500,000.00. El derecho tiene su origen en virtud del acto auténtico marcado con el núm. 625/2021, instrumentado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 3397, en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021).

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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/yga