

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00160

FECHA
29-08-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1344

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 treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por la sociedad **River Beach Corporation, S.A.S.**, RNC núm. 1-31-65356-1, con domicilio social en la calle Luis F. Thomen, núm. 462, sector El Millón., Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por **Ángel Antonio García Berroa**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad núm. 001-0073231-2; por intermedio de sus abogados y apoderados especiales Dr. Juan Alfredo Ávila Guilamo, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0042088-5, y la Lcda. Michell Larissa Batista V., de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2628202-4, con estudio profesional abierto en las oficinas Ávila Guilamo, ubicada en el Km 13 ½ de la Carretera La Romana-Higüey Benerito, local núm. 1, de la Aldea Comercial La Estancia, y domicilio ad-hoc en la Avenida Rómulo Betancourt, núm. 1420, edificio plaza Catalina I, local núm. 207, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. O.R.267638, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo; relativo al expediente registral Núm. 1552506149.

VISTO: El expediente registral núm. 1552505896, (expediente original) inscrito en fecha doce (12) del mes de junio del año veinticinco (2025), a las 11:45:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en virtud de la Sentencia núm. 156-2025-SSSEN-00061, de fecha 19 del mes de marzo del año 2025, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo; con relación al inmueble identificado como: *“parcela núm. 409968474773, con una superficie de 252,001.71 metros cuadrados, ubicado en el municipio Miches, provincia El Seibo, identificada con la matrícula Núm. 3000868627”*; actuación registral que fue calificada de manera positiva mediante asiento registral núm. 339173495.

VISTO: El expediente registral núm. 1552506149, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:22:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de El Seibo, en contra del asiento registral núm. 339173495, de Hipoteca Judicial Definitiva, inscrita en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025); a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 1455-2025, de fecha primero (1º) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), notificado por el ministerial Ronny Martínez Martínez, Alguacil Ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la entidad **Rodfor Team, S. R.L.**, en calidad de acreedor de la carga gravamen inscrita en el derecho de propiedad del inmueble objeto de la actuación registral.

VISTO: Instancia de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por **Rodfor Team, S. R. L.**, debidamente representada por Yeni Fortuna, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, debidamente representada por el Dr. Raudy del Jesús Velásquez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, cédula de identidad núm. 023-0059067-2, con domicilio profesional en la avenida Hermanas Mirabal, núm. 46, esquina Bernardino del Castillo, edificio profesional, suite núm. 8, San Pedro de Macorís, contentivo de escrito de objeciones.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 409968474773, con una superficie de 252,001.71 metros cuadrados, ubicado en el municipio Miches, provincia El Seibo, identificada con la matrícula Núm. 3000868627”*.

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 asiento registral generado en el expediente Núm. 1552505896, a saber: No. 339173495. **Hipoteca Judicial Definitiva**, a favor de **Rodfor Team, S. R. L.**, RNC núm.1-30-25997-6, por un monto de RD\$8,861,167.57. El derecho tiene su origen en el documento No. 156-2025-SEEN-00061, de fecha 19/MAR/2025, sentencia emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo. Inscrito en el registro complementario, libro Núm. 0109, folio Núm. 074, en fecha 12 de junio de 2025 a las 11:45:00 a. m.; con relación al inmueble identificado como: *“parcela núm. 409968474773, con una superficie de 252,001.71 metros cuadrados, ubicado en el municipio Miches, provincia El Seibo, identificada con la matrícula Núm. 3000868627”*.

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 El Seibo, procura la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble que nos ocupa, a favor de **Rodfor Team, S. R. L.**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma positiva por el citado órgano registral, asentando en el registro complementario el asiento registral de dicha hipoteca; **c)** Que, la parte recurrente

interpuso una solicitud de reconsideración en contra de la referida ejecución, la cual fue rechazada mediante oficio núm. O.R.267638, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), y; **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), 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.*”

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025) considerándose publicitado al transcurri treinta (30) días hábiles después de su emisión; en ese tenor, se puede verificar que la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta y uno (31) del mes de julio 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, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **River Beach Corporation, S.A.S.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente del presente recurso jerárquico, y; ii) **Rodfor Team, S. R. L.**, en calidad de acreedor de la carga y gravamen inscrita en el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la sociedad **Rodfor Team, S. R. L.**, en calidad de titular registral, mediante el citado acto de alguacil 1455-2025, de fecha primero (1°) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), y depositado en esta dirección nacional en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara admisible el conocimiento de este.

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 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 12 de junio del año 2025, conforme el asiento registral 339173495, fue inscrita una hipoteca judicial definitiva a favor de la entidad Rodfor Team, S.R.L., sobre el inmueble en cuestión;
- ii)** Que, en fecha 18 de julio del año 2025, River Beach Corporation, S.A.S., solicitó al Registro de Títulos de El Seibo, mediante expediente 1552506149, la reconsideración de dicha inscripción, en atención a que la sentencia que sirve de base a la hipoteca de que se trata no es firme;
- iii)** Que, tan solo unos días después de interpuesto el primer recurso, en fecha 12 de junio del año 2025, cuando Rodfor Team, S.R., solicitó y obtuvo del registrador de El Seibo la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en base a la sentencia apelada núm. 156-2025-SSSEN-00061;
- iv)** Que, al solicitarse la reconsideración de dicha inscripción, el Registro de Títulos, en fecha 25 de julio del año 2025, rechaza la solicitud debido a que como órgano administrativo carece de competencia para juzgar la validez sustancial de actos dotados de fe pública, sin la existencia de una decisión judicial que los declare nulos, falsos o ineficaces;
- v)** Que, a los fines de lograr su objetivo, de hacer inscribir la referida hipoteca, la entidad Rodfor Team, S.R.L., sorprendió en su buena fe al registro aportando un alegado acto de notificación de sentencia, dándole apariencia a la referida decisión de estar investida de la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada;
- vi)** Que, el acto no fue notificado a domicilio como lo dispone la ley, y tampoco fue notificado a persona, y tratándose de una compañía debe ser notificado en manos de una persona con calidad para recibir actos en su nombre, ya un socio o empleado, y según se lee del referido acto núm. 218/2025 que fue notificado en manos de Eusebio Polanco, en calidad de representante legal, quien no dijo ser ni socio ni empleado;
- vii)** Que, a las razones de hecho y derechos expuestos, tengáis a bien revocar el oficio núm. O.R.267638 DE fecha 25 de julio del año 2025, y en consecuencias, ordenar al registrador de El Seibo, cancelar la hipoteca judicial definitiva inscrita a favor de Rodfor Team, S.R.L., sobre el inmueble de referencia y la certificación de registro de acreedor.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, Rodfor Team, S.R.L., representada por la señora Yeni Fortuna, en calidad de recurrida, en su escrito de defensa, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo de esta, alegando, en síntesis, lo siguiente:

- a) Que, el recurso jerárquico se produce bajo el alegato de que la sentencia no fue notificada en el domicilio del hoy recurrente. Falso. Y este recurrente entiende que el registrador debió indagar al respecto. Nada más falso;
- b) Que, la hipoteca inscrita fue trabada en base a una sentencia firme y definitiva, con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, percatándose el registrador de títulos de la existencia de la certificación de no apelación, lo que hace firme y definitiva la sentencia a ejecutar;
- c) Que, la sociedad Hotel River Beach, fue notificada en el Hotel River Beach, que es el embargado, en la parcela que está a su nombre de River Beach Corp. Mas en materia inmobiliaria la competencia se establece por el lugar del inmueble donde exactamente ahí donde se encuentra el hotel que es la misma compañía a la que se le notifica. Ahí está su oficina, ahí se ha hecho todo el proceso;
- d) Que, se está ejecutando una sentencia que fue contradictoria, no en defecto, más el abogado que postuló por los demandados nunca alegó que ese no era el domicilio del demandado hoy impugnado, sino, la sentencia hubiese sido en de este distrito judicial, no de otro, además en medio del proceso para obtener la sentencia nunca se alegó que ese no era el domicilio;
- e) Que, cabe recordar que aun fuere cierto que ese domicilio no es el del demandado en el registro mercantil, River Beach es el hotel de River Beach y funciona en su propio terreno, más la notificación fue hecha en manos del mismo demandado, y;
- f) Que, por tales motivos se solicita que se rechace el recurso jerárquico interpuesto por River Beach Corporation, S.A.S., por improcedente, mal fundado y carente de base legal y falta de pruebas por lo antes expresado.

CONSIDERANDO: Que, respecto al caso en cuestión, se observa que, el Registro de Títulos de El Seibo, calificó de manera negativa la solicitud objeto de la presente acción, en atención a que: “ (...) la calificación dada al expediente núm. 1552505896, toda vez que, al momento de la inscripción del mismo, la documentación que la sustenta cumplía con los requisitos establecidos en la normativa, y en consecuencia, este registro de títulos como órgano administrativo del registro inmobiliario, carece de competencia para juzgar la validez sustancial de actos dotados de fe pública, sin la existencia de una decisión judicial que los declare nulos, falsos o ineficaces”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo planteado y luego de verificados los asientos registrales con relación al inmueble que nos ocupa, esta Dirección Nacional ha verificado que, en fecha 12 de junio del año 2025, a las 11:45 a.m., fue inscrito el asiento núm. 339173495 contentivo de hipoteca judicial definitiva, a favor de Rodfor Team, S.R.L., RNC núm. 1-30-25997-6, por un monto de RD\$8,861,167.57, mediante Sentencia núm. 156-

2025-SS-00061, de fecha 19 de marzo del año 2025, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de El Seibo, con relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. 409968474773, con una superficie de 252,001.71 metros cuadrados, ubicado en el municipio Miches, provincia El Seibo, identificada con la matrícula Núm. 3000868627”.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, verificamos que en el legajo del expediente que compone la rogación original, se encuentran depositados los siguientes documentos:

a. Acto de Alguacil núm. 218/2025, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Michel Andrés Romero, alguacil ordinario de la Cámara Civil y Comercial de El Seibo, mediante el cual la sociedad Rodfor Team, S. R. L., notifica la sentencia civil núm. 156-2025-SS-00061, contentiva de Mandamiento de Pago Tendente a Embargo Inmobiliario, Embargo Ejecutivo y Embargo Retentivo, a la Sociedad River Beach Corporation, S.A.S., Hotel Temptation miches Resort, Ángel Antonio García Berroa y Bigshort Development LTD, Original Dominicana S.A.S., y;

b. Certificación núm. 00860-2025 de fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), contentiva de no recurso de la decisión 156-2025-SS-00061, de fecha 19/03/2025.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso hacer constar que, la sentencia del proceso relativo a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, fue notificada a la Sociedad River Beach Corporation, S.A.S., en su domicilio, mediante el citado acto núm. 218/2025, de fecha 23 del mes de abril del año 2025, identificándose la copia del título por el cual se procedió a la inscripción del asiento registral; así como también la Certificación núm. 00860-2025 de fecha 28 del mes de mayo del año 2025, conforme a los requisitos de forma y de fondo establecidos para la actuación solicitada y aplicando los principios registrales y la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, ante este escenario, resulta imperativo señalar que, el artículo 24, punto 66, de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, sobre requisitos para actuaciones registrales, en sus literales e y f, establece, entre otros, que:

“(...) la actuación registral de Hipoteca Judicial Definitiva es una actuación que se utiliza para inscribir por ante el registro de títulos un derecho real de garantía, sustentado en una decisión judicial con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, que establezca el pago un crédito cierto, líquido y exigible a favor de una persona (acreedor), en contra de otra persona denominada deudor.”

“(...) En caso de que se encuentre sustentada en una sentencia, se deberá agregar: e) Acto de alguacil notificando la sentencia, debidamente registrado en el Registro Civil, y; f) Certificación de no interposición de recurso, emitida por el tribunal correspondiente, a fines de validar que la sentencia ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada (...)”.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que, si bien el Registrador de Títulos, en su función calificadora está facultado en virtud del artículo 47 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás circunstancias; tal facultad

no debe imperar sobre la fuerza probatoria de un acto instrumentado por un alguacil, por éste estar investido en el ejercicio de sus funciones de fe pública.

CONSIDERANDO: Que, a tal efecto, el artículo 89 de la Ley núm. 821 de Organización Judicial indica que: *“los alguaciles, están investidos de fe pública en el ejercicio de sus funciones”*.

CONSIDERANDO: Que, la postura adoptada por el Registro de Títulos de El Seibo, se sustenta a su vez, en el artículo 35 del Código de Procedimiento Civil, el cual consagra que: *“La nulidad de los actos de procedimiento puede ser invocada a medida que estos se cumplen; pero ella estará cubierta si quien la invoca ha hecho valer, con posterioridad al acto criticado, defensas al fondo u opuesto un medio de inadmisión sin promover la nulidad”*.

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa, la Suprema Corte de Justicia de la República Dominicana, ha establecido que: *“las actuaciones de los alguaciles están revestidas de fe pública y, por tanto, los actos que estos instrumentan no pueden aniquilarse con simples afirmaciones de parte interesada; por lo que las partes deben demandar la nulidad de este acto de alguacil por ante la jurisdicción competente”*.² (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante resaltar que, se encuentra depositada la certificación de no apelación en contra de la sentencia que sustenta la hipoteca judicial definitiva. Siendo este, la documentación que acredita que sobre la misma no se interpuso recurso alguno, acreditando ante el Registro de Títulos su carácter de autoridad de cosa irrevocablemente juzgada.

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, al tenor de lo 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 otorgada por el Registro de Títulos de El Seibo, partiendo del hecho de que, el mismo actúo conforme a la normativa vigente que rige la materia, toda vez que, como órgano administrativo carece de competencia para juzgar la validez sustancial de actos dotados de fe pública; por lo que, compete a un órgano jurisdiccional mediante decisión judicial, declarar la nulidad de los mismos.

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.

² *Suprema Corte de Justicia, 1º Sala, sentencia núm. 3414/2021, de fecha 30 de noviembre del año 2021, y sentencia núm. 2500/2021, de fecha del 25 de septiembre del año 2021.*

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”, 47, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 24, punto 66, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículo 89 de la Ley 821 de organización judicial y artículo 35 del Código de Procedimiento Civil,

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 **River Beach Corporation, S.A.S.**, debidamente representada por **Ángel Antonio Garcia Berroa** contra el oficio Núm. O.R.267638, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo; relativo al expediente registral Núm. 1552506149; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de El Seibo, 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/yga