

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00174

FECHA
15-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1407

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de septiembre 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 doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Lenin Valdez López**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 008-0022908-0, domiciliado y residente en la calle Monseñor Nouel, provincia de Monte Plata, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Pedro Pascual de los Santos Cleto**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1186611-7, abogado de los Tribunales de la Republica Dominicana, con estudio profesional abierto en la Avenida Hermanas Mirabal, núm. 469, Altos de Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Duarte, República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R.266032, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral núm. 4812511449.

VISTO: El expediente registral núm. 4812511449, inscrito en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025) a las 11:02:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Provisional en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de la Compulsa del Acto Auténtico Núm. 1024/2024, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaria, notario público de los del número del municipio De Santo Domingo Norte, matrícula núm. 6296, suscrita por Mirtha Yecenia Nicasio Pérez, en calidad de deudora

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 926/2025, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Miguelina Angelica González Marte, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de la Provincia Monte Plata, por el cual se notificó el presente recurso jerárquico a la señora **Mirtha Yecenia Nicasio Pérez**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela **401894015401**, con una extensión superficial de **263.17** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Monte Plata; identificado con la matrícula núm. **3000633905**”.

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. O.R.266032, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral núm. 4812511449; concerniente a la rogación original de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional en virtud de Pagaré Notarial, con relación al inmueble identificado como: “Parcela **401894015401**, con una extensión superficial de **263.17** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Monte Plata; identificado con la matrícula núm. **3000633905**”.

CONSIDERANDO: Que, 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 del Registro de Títulos de Monte Plata procuraba la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional en virtud de Pagaré Notarial sobre el inmueble de referencia;
- b) Que, dicha rogación fue calificada de manera negativa por el citado órgano registral, mediante el oficio de rechazo O.R.266032, de fecha once (11) 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, 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, es preciso indicar que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022) “el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: **a)** Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o **b)** una vez comunicada la decisión a las partes interesadas, por el Registro de Títulos, por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación; o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o **c)** haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o **d)** el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.”

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 once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente

tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto recurrido por Pedro Pascual de los Santos Cleto, cédula de identidad y electoral núm. 001-1186611-7, e interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Lenin Valdez López**, en calidad de parte recurrente y acreedor de la acción que se pretende, y; ii) **Mirtha Yecenia Nicasio Pérez**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Mirtha Yecenia Nicasio Pérez**, a través del acto de alguacil núm. 926/2025, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la ministerial Miguelina Angelica González Marte, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz de la Provincia Monte Plata, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha doce (12) de agosto 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, 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, el señor Lenin Valdez López, prestó a la señora Mirtha Yecenia Nicasio Perez la suma de RD\$3,446,000.00 pesos dominicanos, mediante pagaré notarial, otorgando como garantía el inmueble identificado como: “*Parcela 401894015401, con una extensión superficial de 263.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Monte Plata; identificado con la matrícula núm. 3000633905*”;
- ii) Que, el señor Lenin Valdez López depositó los documentos correspondientes en originales en el Registro de Títulos, procediendo la registradora a emitir un oficio de rechazo estableciendo que la solicitud no cumple con el artículo 19 de la Ley núm. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios;
- iii) Que, este tipo de procedimiento no elimina derechos de propiedad, por ende, procede a interponer una hipoteca con la característica provisional a la persona. Dicho esto, porque los documentos que sustenta nuestro petitorio ya están definidos, firmados y sellados, y es un deudor que no querrá firmar nuevamente otro pagaré que cumpla con el pedimento del registro, además se puede proceder con otro tipo de hipoteca

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

que no sea la convencional sobre un inmueble determinado sino sobre los inmuebles de la deudora, en virtud de que es un derecho, una deuda, una obligación ya registrada;

iv) Que, por tales motivos, procede acoger como bueno y válido el presente recurso jerárquico y ordenar al registrador de títulos de Monte Plata correspondiente, inscribir la hipoteca como provisional, a la señora Mirtha Yecenia Nicasio Pérez en favor del señor Lenin Valdez López la cual aceptamos que no limita el derecho de la deudora.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado, el Registro de Títulos de Monte Plata concluyó que la actuación sometida debía ser rechazada, en virtud de que: *“el artículo 19 de la ley del notariado establece que cuando un inmueble vaya a ser afectado por ante acto auténtico este debe ser instrumentado por notario público de la misma localidad en donde se encuentra el inmueble”*.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, luego de analizar la documentación presentada, verificar los asientos registrales y sistemas de gestión relativo al inmueble objeto de la presente acción, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, el crédito que sustenta la rogación original de Hipoteca Judicial Provisional, se origina del acto auténtico núm. 1024/2024, de fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de pagaré notarial, instrumentado por el Dr. Rafael Santamaria, notario público de los del número de Santo Domingo Norte, matrícula núm. 6296, mediante el cual la señora **Mirtha Yecenia Nicasio Pérez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 008-0007689-5, se declara deudora por la suma de tres millones cuatrocientos cuarenta y seis mil pesos dominicanos (RD\$3,446,000.00), del señor **Lenin Valdez López**, comprometiendo su bien inmueble identificado como: *“Parcela 401894015401, con una extensión superficial de 263.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Monte Plata; identificado con la matrícula núm. 3000633905”*, ante incumplimiento de pago.

CONSIDERANDO: Que, sobre el escenario que nos ocupa la calificación definitiva del Registro de Títulos se fundamentó en la jurisdicción del notario público que instrumentó el pagaré notarial y la demarcación territorial del inmueble descrito en dicho acto auténtico, independientemente del tipo de garantía que se procura inscribir (hipoteca convencional o hipoteca judicial).

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 de Registro, entiende oportuno destacar 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”*.

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, de lo planteado es preciso hacer constar que, la interpretación adoptada busca no limitar al acreedor en la ejecución de la obligación sobre la universalidad de los bienes del deudor, quien podrá procurar la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sobre los inmuebles registrados en su favor. Sin embargo, la actuación registral que se procura inscribir en el ejercicio del presente recurso jerárquico se origina de un crédito que se fundamenta en un acta notarial que afecta el mismo inmueble que describe el acto auténtico; por consiguiente, mediante el citado acto se afectan derechos inmobiliarios, conforme lo expuesto por el referido artículo, cuya formalidad del acto debe ser valorada al momento de realizar la calificación del expediente.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes señalado, si bien el acto que nos ocupa 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.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, y distinto a los planteamientos señalados por la parte recurrente, relativo a que puede procederse a interponer una hipoteca con la característica provisional a la deudora, es importante puntualizar que, la figura de Hipoteca Judicial Provisional consiste en una medida cautelar tendente a salvaguardar el crédito de un acreedor que no reúne las condiciones para ser ejecutorio definitivamente y cuya inscripción se sustenta en una Ordenanza, Auto, Resolución y/o Sentencia condenatoria con pago de sumas de dinero, emitida por el órgano jurisdiccional correspondiente, conforme la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, núm. DNRT-DT-2023-0001. En efecto, esta actuación registral no puede estar fundamentada en un acto auténtico (*pagaré notarial*).

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base a la actuación registral original fue instrumentado por un notario público cuya competencia de jurisdicción es distinta a la localidad donde se encuentra ubicado el inmueble objeto, contrario a lo estipulado en artículo 19 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y, en consecuencia, confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Monte Plata; tal 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 Monte Plata, 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*); 2129, del Código Civil de la República Dominicana, y, artículo 19 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios.

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 **Lenin Valdez López**, en contra del oficio Núm.R.266032, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, relativo al expediente registral núm. 4812511449, y, en consecuencia, confirma 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 Títulos de Monte Plata, 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