

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00177

FECHA
18-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1488

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) 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 veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Elina Ortega Pacheco de Guerrero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0076662-7, domiciliada y residente en la calle San José, núm. 33, sector Valle del Este, Los Tres Ojos, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especial a los **Lcdos. Jean Carlos de la Cruz Morel y Rayinfel Odaileth Rosa Carpio**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 402-0045098-5 y 402-1863133-7, respectivamente, con estudio profesional abierto en la calle el número, casa núm. 52-1, primera planta, del sector Ciudad Nueva, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 809-685-6055, correo electrónico: jeancarlosdelacruz_19@hotmail.com y Rayicarpio@gmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.270126, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372531856.

VISTO: El expediente registral núm. 4372531856, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:35:00 a.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, en virtud de la Sentencia núm. 0508-2025-SSEN-00154, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitida por el Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Cristóbal, **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional de fecha 28 de julio del año 2025, suscrita por los Lcdos. Jean Carlos de la Cruz Morel y Rayinfel Odaileth Rosa Carpio; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo O.R.270126, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 4248/2025, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Franklin Cuevas Cuevas, alguacil de estrado

del distrito judicial de San Cristóbal, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a **Industrial Gamma, S. R. L.**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Parcela 367-B-55-SUB-21-004-6888-6891-007-8429, del Distrito Catastral Núm. 11, con una extensión superficial de 2,032.95 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 1000011706”*.

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.270126, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372531856; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela 367-B-55-SUB-21-004-6888-6891-007-8429, del Distrito Catastral Núm. 11, con una extensión superficial de 2,032.95 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 1000011706”*, propiedad de la sociedad **Industrial Gamma, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente:

- a) Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Higüey procuraba la inscripción de Hipoteca Judicial Provisional, con relación al inmueble antes descrito, a favor de **Elina Ortega Pacheco de Guerrero**;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral, a través del oficio núm. O.R.270126, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto 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: i) 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 ii) 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 iii) 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 iv) 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 diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Ranyifel Odaileth Rosa Carpio, e interpuso esta acción recursiva en la misma fecha veintidós (22) del mes de agosto 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.

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 personas involucradas en este expediente registral: i) la sociedad **Industrial Gamma, S. R. L.**, en calidad de titular registral y deudora; ii) la señora **Elina Ortega Pacheco de Guerrero**, en calidad de acreedora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, al tenor de lo expuesto, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la sociedad **Industrial Gamma, S. R. L.**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia, a través del acto de alguacil marcado con el núm. 4248/2025, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Franklin Cuevas Cuevas, alguacil de estrado del distrito judicial de San Cristóbal, depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 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, 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 de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) Que, la señora Elina Pacheco de Guerrero interpuso una demanda en reclamación de prestaciones laborales, derechos adquiridos, meses trabajados y no pagados e indemnización de daños y perjuicios, por dimisión justificada, en contra de la compañía Industrial Gamma, S.R.L., la cual fue acogida mediante Sentencia núm. 0508-2025-SEN-00154, de fecha 11 de julio del año 2025, dictada por el Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Cristóbal, y condenó a dicha compañía al pago de RD\$1,010,217.97 por concepto de prestaciones laborales y derechos adquiridos;
- ii)) Que, mediante instancia de fecha 28 de julio del 2025 se solicitó al Registro de Títulos de Higüey la inscripción de una Hipoteca Judicial Provisional, la cual fue resuelta mediante oficio de rechazo

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

núm.O.R.270126, del expediente 4372531856 de fecha 19 de agosto del 2025, fundamentado en que no procede la inscripción de Hipoteca Judicial Provisional en virtud de lo establecido en la disposición técnica núm. DNRT-DT-2023-001, toda vez que para el caso de la especie corresponde el Privilegio Laboral;

iii) Que, el Registro de Títulos rechazó la rogación original debido a que entendió que se trata de una sentencia laboral definitiva, cuando se trata de una sentencia que no ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; por lo que, no es posible inscribir un privilegio laboral en virtud del título ejecutorio que posee la recurrente, por cuanto lo que procede es la inscripción de una Hipoteca Judicial Provisional como media conservatoria para garantizar el crédito de la recurrente hasta tanto la decisión sea definitiva;

iv) Que, cabe resaltar que en la rogación original se solicita de manera textual y expresa la inscripción de una Hipoteca Judicial Provisional, y fue acompañada de los requisitos establecidos en la Disposición Técnica DNRT-DT-2023-001, además, es importante establecer que las sentencias dictadas por los juzgados de trabajo son ejecutorias al tercer día de su notificación de conformidad con el artículo 539 del Código de Trabajo, y;

v) Que, por tales motivos, tenemos a bien solicitar sea revocado el oficio O.R.270126, de fecha 19 de agosto del año 2025, y en consecuencias, ordenar al Registro de Títulos de Higüey acoger la rogación original contenida en la instancia de fecha 28 de julio del año 2025, contentiva de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional con relación al inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación aportada en el presente recurso y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Higüey, concluyó que la actuación sometida debía ser rechazada, partiendo de lo establecido en el oficio de rechazo núm. O.R.270126, en atención a que:

i. Tras el Registro de Títulos ponderar la solicitud, así como la documentación aportada, nos percatamos de que, no procede la inscripción de Hipoteca Judicial Provisional en virtud de Sentencia Laboral Definitiva, toda vez que, de lo establecido en la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2023-001, de fecha 28 de agosto del año 2023, sobre requisitos para actuaciones registrales, para el caso corresponde la actuación de Privilegio Laboral, y;

ii. Que, conforme la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2023-001 sobre requisitos para actuaciones registrales, el Privilegio Laboral consiste en inscribir sobre un inmueble registrado, un derecho real de garantía a favor del trabajador, para garantizar el pago el crédito por concepto de salarios reconocido a su favor.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, luego de verificar la documentación que sirve de base para la rogación original, así como los asientos registrales y sistemas de gestión relativo a los inmuebles objeto de la presente acción, se estima pertinente hacer constar que en el legajo del expediente que componen la actuación, consta depositada la Sentencia núm. 0508-2025-SEEN-00154, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitida por el Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Cristóbal, en ocasión de la demanda en reclamación de prestaciones laborales y derechos adquiridos, interpuesta por la señora Elina Ortega Pacheco de Guerrero, en contra de la sociedad Industrial Gamma, S.R.L.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, se aportó como sustento de las documentaciones que avalan el ejercicio de la presente acción, el comprobante de recepción del caso núm. 2025-0122370, de fecha 1º de agosto del año 2025, contentivo de Recurso de Apelación contra la sentencia núm. 0508-SEEN-00154; interpuesta por Gamma Industrial S.R.L., en calidad de recurrente, así como también, copia certificada por tribunal de la instancia relativa al citado recurso, lo cual evidencia que la referida sentencia fue recurrida en apelación.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, es preciso puntualizar que, en la sentencia precedente, cual funge como documento base de la solicitud de inscripción, establece en los ordinales tercero y cuarto de su dispositivo, lo siguiente: *“condena a la parte demandada empresa Industrial Gamma, S.R.L., a pagar a la trabajadora Elina Ortega Pacheco de Guerrero, los valores siguientes por concepto de prestaciones laborales y derechos adquiridos a razón de un tiempo laborado de 8 años, 10 meses y tres días, en base a un salario mensual de RD\$57,000.00, para un salario diario de RD\$2,391.94, subtotal RD\$960,217.97”; asimismo, “condena a la parte demandada a pagar a la trabajadora, una indemnización por los daños y perjuicios causados por falta de pago de la participación en los beneficios de la empresa, conforme los motivos expuestos, para un total RD\$1,010,217.97”.*

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es preciso resaltar que, el artículo 24, punto 67 de la Disposición Técnica Núm. DNRT-DT-2023-001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023, de requisitos para actuaciones registrales ante Registro de Títulos, establece que, la Hipoteca Judicial provisional, es una medida cautelar tendente a salvaguardar el crédito de un acreedor, el cual no reúne las condiciones para ser ejecutorio definitivamente, cuya solicitud debe contener como documento base: a) copia certificada de la Ordenanza, Auto o Resolución y/o Sentencia condenatoria con pago de sumas de dinero que sustenta la inscripción. CONSIDERANDO: Que, en tal efecto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, ante el escenario en cuestión se ha podido acreditar que la decisión judicial que nos compete cumple con las formalidades de forma y fondo para la ejecución de la rogación original que sustenta la presente acción.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se infiere que, la inscripción de una hipoteca judicial provisional como medida cautelar, solo procura proteger el crédito de un acreedor, mediante la publicidad en el registro de títulos correspondiente, hasta tanto provenga una decisión judicial con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada que establezca el pago de un crédito cierto, líquido y exigible a favor de dicho acreedor.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y distinto a los planteamientos señalados por el Registro de Títulos de Higüey, relativo a que no procede la inscripción de Hipoteca Judicial Provisional en virtud de Sentencia Laboral Definitiva, se ha podido comprobar que la sentencia núm. 0508-2025-SSSEN-00154, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), no tiene un carácter definitivo, toda vez que, se encuentra en proceso de apelación conforme se ha acreditado en los documentos aportados para el sustento de la presente acción en jerarquía; por lo que, no ha adquirido la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, conforme al principio general del derecho “quien puede lo más, puede lo menos”, se entiende que la persona que tiene capacidad para realizar una operación de mayor trascendencia (como en el presente caso, el crédito le facultad a la inscripción de un derecho real de garantía relativo a privilegio), de conformidad con el Código de Trabajo de la República Dominicana, también posee la facultad para llevar a cabo un trámite de menor impacto. Asimismo, aunque se trata de figuras jurídicas distintas en esencia, no resultan contradictorias en el ámbito registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, acorde con el principio general del derecho “quien puede lo más, puede lo menos”, se refiere a que la persona que tiene capacidad para efectuar una operación con mayores efectos, siendo el caso que nos ocupa un derecho real de garantía contentivo de privilegio, de conformidad con el Código de Trabajo de la República Dominicana, tendría la capacidad para realizar un trámite con menor impacto; y que, además, si bien son naturaleza jurídica distintas en esencia, no son contradictorios en el ámbito registral.

CONSIDERANDO: Que, conforme al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa** de la precitada Ley No. 107-13: *“... la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos”.*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, 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 Eficacia, contempla que: *“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”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos establece el principio de Legalidad de la documentación, en su artículo 49, el cual plantea que : *“Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones o certificaciones presentadas a la consideración del Registro de Títulos, y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Constitución, la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, el Código Civil, otras leyes aplicables, así como el presente reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan. Acreditándose así que este caso cumple con el criterio.”*

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, contentivo de solicitud de Hipoteca Judicial Provisional, toda vez que, las documentaciones aportadas que sustentan tales fines, cumplen con los principios registrales 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 Higüey, conforme 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 Higüey 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*); 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,

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 **Elina Ortega Pacheco de Guerrero**, en contra del oficio núm. O.R.270126, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372531856.; y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:35:00 a.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Provisional; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela 367-B-55-SUB-21-004-6888-6891-007-8429, del Distrito Catastral Núm. 11, con una extensión superficial de 2,032.95 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula núm. 1000011706”*, y en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento de **Hipoteca Judicial Provisional**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Elina Ortega Pacheco de Guerrero**, de nacionalidad dominicana, mayor de

edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0076662-7, por un monto de RD\$1,010,217.97. El derecho tiene su origen en virtud de la Sentencia núm. 0508-2025-SEN-00154, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitida por el Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Cristóbal.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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