



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00042

FECHA
17-03-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0474

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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 director nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Sonia Madalin Silva Reyes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1437761-7, domiciliada y residente en la calle Neptuno No. 1, esquina avenida Hermanas Mirabal, del residencial Sol de Luz, del sector Santa Cruz de Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, de la provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido al **Licenciado Jesus Leonardo Almonte Caba**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0287735-4, domiciliado y residente en el municipio de Santo Domingo Norte de la provincia Santo Domingo, República Dominicana, con su estudio profesional abierto al público en la calle Neptuno, esquina avenida Hermanas Mirabal No. 01, Santa Cruz del sector de Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte de la provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000085837, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023059662.

VISTO: El expediente registral No. 0322023035291 (expediente primigenio No. 0322023027507), inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:16:25 p.m., contenido de Inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de la compulsión del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaria, notario público del municipio de Santo Domingo Norte, con matrícula No. 6296; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000084902, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023059662, inscrito en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:59:24 p.m., contenido de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000084902, 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 expediente registral No. 0322022568172, inscrito en fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:10:16 p.m., contentivo de Inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000081336, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022610721, inscrito en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:09:33 a.m., contentivo de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000081336; actuación registral que fue calificada de manera negativa, mediante oficio No. ORH-00000081955, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 220/2023, de fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Félix R. Matos, alguacil de estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito, Sala Cinco, del Distrito Nacional; mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Juan Manuel Rosario Reyes**, en calidad de deudor-titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309492614613, con una extensión superficial de 571.17 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100364688”*.

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 de rechazo No. ORH-00000085837, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023059662; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de la compulsa del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaria, notario público del municipio de Santo Domingo Norte, con matrícula No. 6296; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309492614613, con una extensión superficial de 571.17 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100364688”*, propiedad de **Juan Manuel Rosario Reyes**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (01) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Juan Manuel Rosario Reyes**, en calidad de deudor-titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 220/2023, sin embargo, el mismo 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 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. ORH-00000084902, de fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), fundamentándose en el hecho de que constan aportadas dos (2) primeras copias de acto auténtico mediante documentos diferentes; **b)** que, el citado oficio de rechazo, fue impugnado por la señora **Sonia Madalin Silva Reyes**, mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000085837, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), siguiendo con el fundamento de que constan aportadas dos (2) primeras copias del acto auténtico que sirve como base para la actuación solicitada, sin que se aporte la documentación que demuestre que se trató de una corrección solo a la compulsas del acto y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en un primer momento la señora **Sonia Madalin Silva Reyes**, solicitó la inscripción de la hipoteca definitiva ante el Registro de Títulos, siendo rechazada la referida solicitud por encontrarse depositado el documento base en copia simple; **ii)** que, ante esta decisión, procede a solicitar la reconsideración del referido expediente, siendo rechazada bajo el fundamento de que el acto aportado como documento base, no cumple con las formalidades estipuladas en el artículo No. 31 de la Ley 140-15; **iii)** que, en virtud de esos señalamientos, la señora **Sonia Madalin Silva Reyes**, le solicita al notario actuante la regularización de la compulsas del acto auténtico No. 398-A/2022, a los fines de que cumplierse con las formalidades exigidas por la normativa, para iniciar nuevamente el trámite de la inscripción de la hipoteca; **iv)** que, posteriormente, fue depositada ante el Registro de Títulos una nueva solicitud de inscripción de hipoteca, aportando ambas compulsas, la cual fue rechazada por haberse expedido dos primeras copias del documento base; **v)** que, la compulsas emitida posteriormente, únicamente supone una corrección a la anterior, en virtud de los señalamientos realizados por el Registro de Títulos; y, **vi)** que, en virtud de lo anterior y en vista de que se ha cumplido con todos los requisitos establecidos para la actuación solicitada, que sea acogido en todas sus partes el presente recurso jerárquico, a los fines de que se proceda a inscribir sobre el inmueble solicitado, la hipoteca en virtud de pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que constan depositadas en el expediente dos primeras copias del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaria, notario público del municipio de Santo Domingo Norte, con matrícula No. 6296.

CONSIDERANDO: Que, en el análisis de la documentación aportada y realizadas las investigaciones correspondientes, esta Dirección Nacional, ha comprobado que tal como plantea la parte recurrente, en fecha ocho (08) del mes del noviembre del año dos mil veintidós (2022), fue inscrito ante las oficinas del Registro de Títulos del Distrito Nacional, el expediente registral No. 0322022568172, contentivo de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, el cual fue calificado de manera negativa mediante el oficio No. ORH-00000081336, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), bajo el fundamento de que el acto que servía como base para la actuación solicitada, había sido aportado en copia simple.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anterior, la señora **Sonia Madalin Silva Reyes**, bajo el expediente registral No. 0322022610721, inscrito en fecha dos (2) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), procede a solicitar la reconsideración de la decisión emitida bajo el citado oficio No. ORH-00000081336, siendo la misma calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, bajo el fundamento de que la compulsas notarial del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaria, notario público del municipio de Santo Domingo Norte, con matrícula No. 6296, acto que sirve como base para la actuación solicitada, no cumplía con las formalidades establecidas en el artículo No. 31 de la Ley No. 140-15 del Notariado, toda vez que la misma contenía espacios no permitidos.

CONSIDERANDO: Que, producto de lo antes descrito, y en razón de los señalamientos realizados con anterioridad por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la parte recurrente al momento de realizar la nueva solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, bajo el expediente registral objeto del presente recurso, aportó tanto la primera compulsas emitida del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022), así como la nueva compulsas emitida con la corrección de las observaciones realizadas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, lo que provocó que el expediente fuese calificado de manera negativa bajo el entendido de que constaban aportadas dos primeras copias de actos notariales, sin haber cumplido con las formalidades relacionadas a estos procesos, establecidas en la Ley No. 140-15 del Notariado.

CONSIDERANDO: Que, si bien el artículo No. 31 de la Ley No. 140-15 del Notariado, establece entre las formalidades que deben constar en las actas notariales para su validez, en relación a que las mismas no deben contener espacios en blanco, lo cierto es que contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional, luego de un minucioso análisis, ha comprobado que, la compulsas emitida del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022), que había sido depositada bajo el expediente registral No. 0322022610721, no violentaba las disposiciones del artículo antes citado, toda vez que no presentaba ningún tipo de espacios en su contenido.

CONSIDERANDO: A que en ese tenor, esta Dirección Nacional, es de criterio de que si bien las partes procedieron a emitir una nueva compulsas sin cumplir con las formalidades de emisión de compulsas ulteriores, establecidas en la normativa aplicable a la materia, lo cierto es que hemos verificado que la primera compulsas emitida del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaria, notario público del municipio de Santo Domingo Norte, con matrícula No. 6296, cumple con todas las formalidades establecidas en el artículo No. 31 de la Ley No. 140-15, sobre el Notariado, por lo que, entendemos que es pertinente obviar la compulsas emitida con posterioridad, y acoger como documento base la primigenia.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, 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, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, 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 interesada cumplió con todos los requisitos necesarios para proceder con la rogación original; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 31, 44 de la Ley 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios y 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 **Sonia Madalin Silva Reyes**, en contra del oficio No. ORH-00000085837, de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:16:25 p.m., contentiva de Inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de la compulsa del acto auténtico No. 398-A/2022, de fecha once (11) del mes mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaria, notario público del municipio de Santo Domingo Norte, con matrícula No. 6296, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 309492614613, con una extensión superficial de 571.17 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100364688”*, y en consecuencia:

- i. Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contentivo de **hipoteca en virtud de pagaré notarial**, por un monto de **novecientos mil pesos dominicanos (RD\$900,000.00)**, en favor de la señora **Sonia Madalin Silvia Reyes de Espinal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1437761-7, casada con **José Alberto Espinal Hernandez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0225497-6, y,

- ii. Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada hipoteca en virtud de pagaré notarial, a favor de la señora **Sonia Madalin Silvia Reyes de Espinal**.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/dacr