

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00082**

FECHA  
**18-05-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-0868**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de mayo 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 veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), por la entidad **Constructora B&D, S. R. L.**, RNC No.1-30-11753-5, con su domicilio social ubicado en la avenida Rómulo Betancourt, No. 506, Renacimiento, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, representada por su gerente, señor **José Jacobo Bautista Díaz**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0726304-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Manuel A. González**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1407422-2 y la **Lic. María A. García Movellán**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1435852-6, Abogados de los Tribunales de la República, miembros del Colegio de Abogados de la República Dominicana (CARD), con estudio profesional abierto en la Oficina de Abogados “OGG Abogados”, en la calle Fantino Falco, No. 42, Segundo Nivel, Local 15, Edificio Bodyshop, Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, correo: [manuel\\_gonzalezd@yahoo.com](mailto:manuel_gonzalezd@yahoo.com), Teléfono No. 809-770-2123 .

En contra del Oficio No. O.R. 187420, relativo al expediente registral No. 4372311136, de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: El expediente registral No. 4372311136, inscrito el día diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:09:00 p. m., contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva, mediante el acto auténtico No. 18/2018, contentivo de pagaré notarial, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Carlos Fernando Cornielle Mendoza, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 895; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 253/2023, instrumentado por el ministerial Castor J. Rijo Martínez, alguacil Ordinario de la Primera Sala del Juzgado de Paz Especial de Tránsito de La Altagracia; mediante el cual la entidad **Constructora**

**B&D, S. R. L.**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva al señor **Inocencio Melo Rodríguez**, en calidad de titular registral.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Solar No. 05, Manzana No. 287, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 712.77 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000375178”;** **2) “Parcela No. 2-C, del Distrito Catastral No. 37.1, con una extensión superficial de 42,915.15 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000506197”.**

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 No. O.R. 187420, relativo al expediente registral No. 4372311136, de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral No. 4372311136; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Solar No. 05, Manzana No. 287, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 712.77 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000375178”;** **2) “Parcela No. 2-C, del Distrito Catastral No. 37.1, con una extensión superficial de 42,915.15 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000506197”.**

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, es importante hacer constar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) del mes de abril 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 trata<sup>1</sup>.

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 **Inocencio Melo Rodríguez**, en su calidad de titular registral, con relación inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 253/2023, instrumentado por el ministerial Castor J. Rijo Martínez, alguacil Ordinario de la Primera Sala

---

<sup>1</sup> 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*).

del Juzgado de Paz Especial de Tránsito de La Altagracia, 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Inocencio Melo Rodríguez** suscribió en favor de la **Constructora B&D, S. R. L.** el Pagaré Notarial en virtud del Acto No.18, instrumentado por el Dr. Carlos Fernando Cornielle Mendoza; **ii)** que, a la fecha posee obligaciones de pago ventajosamente vencidas; **iii)** que, fue solicitada la inscripción de hipoteca judicial definitiva y el expediente fue rechazado porque el titular registral no posee las generales en uno de los inmuebles de referencia; **iv)** que, se verifica en los sistemas del Registro Inmobiliario que, respecto a dicho inmueble, entre la documentación que da origen al derecho de propiedad, consta cargado el Recibo de Títulos que establece el número de cédula anterior del señor **Inocencio Melo Rodríguez**; **v)** que, dicho número de cédula anterior coincide con la cédula anterior consignada al dorso del documento de identidad depositado en el expediente; **vi)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Higüey, que sea acogida la inscripción de hipoteca judicial definitiva.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional ha observado que, el Registro de Títulos de Higüey consideró que la actuación registral sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que: *“se verifica que, en lo que respecta al Solar 5, Manzana 287, del Distrito Catastral 01, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, el señor Inocencio Melo Rodríguez se encuentra inscrito sin hacer constar sus generales, situación que impide aplicar correctamente el principio de especialidad en cuanto al sujeto del derecho registrado”*. (SIC)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de verificar los asientos registrales del inmueble de referencia, tenemos a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 101, Folio No. 122, Hoja No. 112, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), el señor **Inocencio Melo Rodríguez**, junto a los señores Roberto Melo Rodríguez y Orisel Melo Rodríguez, adquiere sus derechos en virtud del Decreto No. 97-450 de fecha 11 de abril del año 1997, emitido por el Secretario General del Tribunal Superior de Tierras, transcrito el 18 de abril del año 1997.
- b) Que, se verifica entre la documentación cargada en la signatura: Caja No. 28866, Folder No. 11, en inscripciones de registro del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), el Decreto No. 97-450 de fecha 11 de abril del año 1997, en el cual no le fueron consignadas las generales al señor **Inocencio Melo Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, entre la documentación cargada en la signatura antes descrita, se encuentra anexo el Recibo de Título que constata la entrega del Duplicado de Dueño respecto a los derechos de los señores Inocencio Melo Rodríguez, Roberto Melo Rodríguez y Orisel Melo Rodríguez sobre el inmueble de referencia, documento que fue firmado con su puño y letra por el señor **Inocencio Melo Rodríguez**, quien hizo constar su cédula con la numeración de **42915, Serie 28**.

CONSIDERANDO: Que, en el presente expediente se encuentra depositada la copia del documento de identidad y electoral del señor **Inocencio Melo Rodríguez, No. 028-0019263-1** y en el dorso dispone que la cédula anterior correspondía al número de **042915-028**, validada esta información en nuestro sistema de búsqueda enlazado con la base de datos de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que, si bien es cierto el Registro de Títulos de Higüey hizo constar al titular registral sin las generales correspondientes, tal y como fue plasmado en el Decreto No. 97-450, documento que sirvió de base para el origen de sus derechos sobre el inmueble de referencia, no menos cierto es que entre la documentación cargada en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), se verifica que el señor **Inocencio Melo Rodríguez**, declara que era portador de la Cédula de Identificación Personal (Cédula Vieja) No. **042915-028**, numeración que coincide con la base de datos de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es importante mencionar que, para los casos en que el asiento registral no describa de manera completa las generales de los sujetos de derechos registrados –conforme lo exige el principio de especialidad–, la parte interesada en una actuación registral que se pretenda inscribir deberá aportar toda la documentación y referencia necesaria que le permita al Registro de Títulos comprobar que el titular registral es la misma persona que interviene en la rogación.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido comprobar que el disponente en la actuación contenida en la rogación original es la misma persona inscrita en el asiento registral del derecho de propiedad, por lo que procede la inscripción de la rogación original, en cumplimiento a los criterios de Especialidad y Legitimidad.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia:** *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*”.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación del **Principio de eficacia**; procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Higüey y acoge la rogación original en la forma que se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 97, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); la Resolución 21-0313, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; la Resolución No. 194-2001, sobre inscripción y registro de hipotecas convencionales y las condiciones de los actos notariales, modificada por la Resolución Núm. 325-2001; y, los artículos 54 y 3 numeral 6 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 entidad **Constructora B&D, S. R. L.**, en contra del oficio No. O.R. 187420, de fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:09:00 p. m., contenido de inscripción de hipoteca judicial definitiva, mediante el acto auténtico No. 18/2018, contenido de pagaré notarial, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Carlos Fernando Cornielle Mendoza, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 895, y, en consecuencia, procediendo de la manera siguiente:

1. En relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 05, Manzana No. 287, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 712.77 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000375178”*:
  - 1.1 Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contenido de **hipoteca judicial definitiva**, en primer rango, por un monto de **un millón treinta mil pesos dominicanos (RD\$1,030,000.00)**, en favor de la entidad **Constructora B&D, S. R. L.**, RNC No. 1-30-11753-5; y,
  - 1.2 Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada hipoteca judicial definitiva, a favor de la entidad **Constructora B&D, S. R. L.**
2. En relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 2-C, del Distrito Catastral No. 37.1, con una extensión superficial de 42,915.15 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000506197”*:
  - 2.1 Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contenido de **hipoteca judicial definitiva**, en primer rango, por un monto de **un millón treinta mil pesos dominicanos (RD\$1,030,000.00)**, en favor de la entidad **Constructora B&D, S. R. L.**, RNC No. 1-30-11753-5; y,

**2.2** Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada hipoteca judicial definitiva, a favor de la entidad **Constructora B&D, S. R. L.**

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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/rmmp