

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00105**

FECHA  
**29-06-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-1190**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de junio 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 siete (07) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), por la entidad **Banco Múltiple JMMB Bank, S. A.**, RNC No.1-01-11843-1, con su domicilio social ubicado en la avenida Gustavo Mejía Ricart, esquina Abraham Lincoln, No. 102, Edificio Corporativo 2010, Piso 1, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por su gerente legal, señora **Rosa María Mena Saladín**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-1662045-1, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000090563, relativo al expediente registral No. 0322023220773, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322023220773 (expediente original 0322023065530), inscrito el día nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:40:40 p. m., contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva, mediante el acto auténtico No. 109-2021, contentivo de pagaré notarial, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Juan Bautista Fidel Tavaréz Tamariz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4153; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 691/2023, instrumentado por el ministerial Marcial Liriano, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la entidad **Banco Múltiple JMMB Bank, S. A.**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a las entidades **Constructora Copeyito, S. R. L.** y **Construcciones Delma, S. R. L.**, en calidad de deudores.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Unidad Funcional No. D3, identificada como 400401379412: D3, matrícula No. 0100304316, del condominio Residencial Gabriela XXXV, con una extensión superficial de 174.45 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”;** **2) “Unidad Funcional No. D7, identificada como 400401379412: D7, matrícula No. 0100304312, del condominio Residencial Gabriela XXXV, con una extensión superficial de 333.63 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.**

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. ORH-00000090563, relativo al expediente registral No. 0322023220773, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Unidad Funcional No. D3, identificada como 400401379412: D3, matrícula No. 0100304316, del condominio Residencial Gabriela XXXV, con una extensión superficial de 174.45 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”;** **2) “Unidad Funcional No. D7, identificada como 400401379412: D7, matrícula No. 0100304312, del condominio Residencial Gabriela XXXV, con una extensión superficial de 333.63 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.**

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 diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de junio 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>.

---

<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*).

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 a las entidades **Constructora Copeyito, S. R. L.** y **Construcciones Delma, S. R. L.**, en su calidad de deudores y titular registral, con relación inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 691/2023, instrumentado por el ministerial Marcial Liriano, Alguacil Ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 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 Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la rogación original en virtud de que el acta de asamblea de la entidad **Construcciones Delma, S. R. L.** no autoriza la suscripción de hipoteca judicial definitiva por el monto de RD\$17,000,000.00 sobre los inmuebles de referencia; **ii)** que, el acto auténtico No. 109-2021, contiene una declaración de deuda y obligación de pago, siendo este un documento que se basta a sí mismo y que, ante incumplimiento, faculta al acreedor para tomar medidas ejecutorias sobre cualquier bien mueble o inmueble; **iii)** que, además, dicho Pagaré Notarial es un documento redactado por un funcionario dotado de la fe pública, la cual es plena respecto a los actos jurídicos de su competencia; **iv)** que, ante el Registro de Títulos fueron depositados todos los documentos requeridos para la inscripción de hipoteca judicial definitiva; **v)** que, el Oficio de Rechazo inobservó los principios de seguridad jurídica, previsibilidad y certeza normativa y eficacia, establecidos en la Ley 107-13; **vi)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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 del Distrito Nacional consideró que la actuación registral sometida a su escrutinio, debía ser rechazada en atención a que: *“pudimos verificar que, en las actas de asamblea de la entidad Construcciones Delma, S. R. L., no se ha autorizado el monto a inscribir las hipotecas en virtud de pagaré notarial por un monto de RD\$ 17,000,000.00, por lo que este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de cumplir con la presente actuación registral”* (SIC).

CONSIDERANDO: Que, hemos observado que el referido acto auténtico No. 109-2021 es contentivo de declaración de deuda y obligación de pago (*pagaré notarial*), mediante el cual las entidades **Constructora Copeyito, S. R. L.** y **Construcciones Delma, S. R. L.**, debidamente representadas por los señores Fredy Eurico Navarro López y Mercedes Adelaida Delmonte Tavarez, reconocen haber recibido la suma de diecisiete millones de pesos dominicanos (RD\$ 17,000,000.00) de la entidad **Banco Múltiple JMMB Bank, S. A.** y que, además, comprometen en favor de la acreedora, todos sus bienes y derechos presentes y futuros hasta el pago total y definitivo de la suma adeudada.

CONSIDERANDO: Que, en el documento de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de Doble Factura, la entidad **Construcciones Delma, S. R. L.** es consignada como deudora y garante hipotecaria, haciendo constar los inmuebles sobre los cuales se solicita la inscripción de hipoteca judicial definitiva, identificados como: **1) “Unidad Funcional No. D3, identificada como 400401379412: D3, matrícula No. 0100304316, del condominio Residencial Gabriela XXXV, con una extensión superficial de 174.45 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; 2) “Unidad Funcional No. D7, identificada como 400401379412: D7, matrícula No. 0100304312, del condominio Residencial Gabriela XXXV, con una extensión superficial de 333.63 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.**

CONSIDERANDO: Que, se encuentra depositada en el expediente la copia certificada del Acta de Asamblea General Ordinaria de la sociedad **Construcciones Delma, S. R. L.**, de fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), en la cual se aprueba ratificar a los señores Lic. Fredy Navarro López y Mercedes Delmonte Tavarez, en sus calidades de Gerentes.

CONSIDERANDO: Que, además, ante esta Dirección Nacional fue aportada la copia de los estatutos de la entidad **Construcciones Delma, S. R. L.**, debidamente sellada por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, documento que enumera los poderes de la gerencia, entre los cuales se encuentran: *“b) vender, ceder, traspasar, hipotecar, permutar, aportar, donar, todos los bienes de la sociedad, de cualquier naturaleza, muebles o inmuebles; h) constituir hipotecas, prendas y garantías de cualquier otra clase sobre los bienes de la sociedad; k) celebrar toda clase de contratos...;”*.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que, conforme a la documentación aportada y, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fueron depositados todos los documentos que avalan que la entidad **Construcciones Delma, S. R. L.** se encuentra debidamente representada por los señores Fredy Eurico Navarro López y Mercedes Adelaida Delmonte Tavarez para constituir la presente hipoteca judicial definitiva.

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 (*inscripción de hipoteca judicial definitiva*), 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 del Distrito Nacional 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; 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 **Banco Múltiple JMMB Bank, S. A.**, en contra del oficio No. ORH-00000090563, relativo al expediente registral No. 0322023220773, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo 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, y acoge la rogación original; 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 nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:40:40 p. m., contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva, mediante el acto auténtico No. 109-2021, contentivo de pagaré notarial, de fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Dr. Juan Bautista Fidel Tavaréz Tamariz, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4153, y, en consecuencia, procediendo de la manera siguiente:

1. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. D3, identificada como 400401379412: D3, matrícula No. 0100304316, del condominio Residencial Gabriela XXXV, con una extensión superficial de 174.45 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*:

1.1 Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contentivo de **hipoteca judicial definitiva**, en segundo rango, por un monto de **diecisiete millones de pesos**

**dominicanos (RD\$17,000,000.00)**, en favor de la entidad **Banco Múltiple JMMB Bank, S. A.**, RNC No.1-01-11843-1; y,

**1.2** Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada hipoteca judicial definitiva, a favor de la entidad **Banco Múltiple JMMB Bank, S. A.**

**2.** En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. D7, identificada como 400401379412: D7, matrícula No. 0100304312, del condominio Residencial Gabriela XXXV, con una extensión superficial de 333.63 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*:

**2.1** Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contentivo de **hipoteca judicial definitiva**, en segundo rango, por un monto de **diecisiete millones de pesos dominicanos (RD\$17,000,000.00)**, en favor de la entidad **Banco Múltiple JMMB Bank, S. A.**, RNC No.1-01-11843-1; y,

**2.2** Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada hipoteca judicial definitiva, a favor de la entidad **Banco Múltiple JMMB Bank, S. A.**

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/rmmp