



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00123

FECHA
02-08-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1898

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto 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 diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Juan Antonio Ramírez Valdez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1366573-1, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. René Ariel Collado Infante**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0937852-1, abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt No. 325, Plaza Madelta II, suite No. 307, del Sector Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. O.R.196687, relativo al expediente registral No. 2982302510, de fecha uno (01) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

VISTO: El expediente registral No. 2982302510, inscrito el día veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:50:13 p. m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, mediante la compulsu del acto auténtico No. 15, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Ángel Alberto Arias, notario público de San Cristóbal, matrícula No. 4348; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 810/2023, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Hipólito Rivera, alguacil ordinario adscrito al Tribunal Superior

Administrativo; mediante el cual el señor **Juan Antonio Ramírez Valdez**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Franklin E. Torres Hilario** y **Maderlin Amarilis Puello Tejeda**, en sus calidades de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. G-8, identificada como 308346308840: G-8, del condominio Residencial Las Palmeras I, con una extensión superficial de 368.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 4000342666”*.

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.196687, relativo al expediente registral No. 2982302510, de fecha uno (01) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, mediante la compulsa del acto auténtico No. 15, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Ángel Alberto Arias, notario público de San Cristóbal, matrícula No. 4348, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. G-8, identificada como 308346308840:G-8, del condominio Residencial Las Palmeras I, con una extensión superficial de 368.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 4000342666”*; propiedad de los señores **Franklin Eliud Torres Hilario** y **Maderlin Amarilis Puello Tejeda**.

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, en primer término, resulta importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha uno (01) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de julio 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, párrafo II y 54, 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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a los señores **Franklin Eliud Torres Hilario y Maderlin Amarilis Puello Tejeda**, en sus calidades de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 810/2023; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, 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, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de San Cristóbal, procuraba la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, a través del oficio No. O.R.196687, de fecha uno (01) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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 **Juan Antonio Ramírez Valdez**, prestó a los señores **Franklin Eliud Torres Hilario y Maderlin Amarilis Puello Tejeda**, la suma de **US\$17,500.00** para completar el inicial de la compra de lo que es su casa familiar; **ii)** que, dicho préstamo fue reconocido mediante acto contentivo de pagaré notarial recogido en el acto auténtico No. 15 de fecha 07 de junio del 2018, indicando en el referido documento que los señores **Franklin Eliud Torres Hilario y Maderlin Amarilis Puello Tejeda**, ponen en garantía *“todos sus bienes muebles e inmuebles, habidos y por haber y muy especialmente el inmueble identificado como: Unidad Funcional No. G-8, identificada como 308346308840:G-8, del condominio Residencial Las Palmeras I, con una extensión superficial de 368.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 4000342666”*; **iii)** que, en vista del incumplimiento de pago por parte de los deudores, se solicitó ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, la inscripción de una hipoteca judicial definitiva, cumpliendo con el depósito de la documentación necesaria para dicha actuación; **iv)** que, el Registro de Títulos entendió que se trataba de una hipoteca convencional y procedió a requerir la documentación relativa a dicho proceso, con lo que no está de acuerdo la parte recurrente, por tratarse de un requerimiento imposible de cumplir por parte del acreedor; **v)** que, en virtud de la Resolución DNRT-R-2022-00001, de fecha 03 de enero del año 2022, la Dirección Nacional de Registro de Títulos sostiene el criterio de que, en materia inmobiliaria registral, el

acreedor tiene la facultad de elegir la actuación de su conveniencia, es decir, la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial o la inscripción de una hipoteca convencional; **vi**) que, en virtud de lo antes expuesto, sea acogida la rogación inicial de Hipoteca Judicial Definitiva en Virtud de Pagaré Notarial, en favor del señor **Juan Antonio Ramírez Valdez**, por un monto de **US\$17,500.00**.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha observado que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, consideró que la rogación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que: “(...) *violentar la presente actuación las disposiciones del artículo 2129, Código Civil y artículo No. 60 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, ya que el documento base describe el inmueble sobre el que se pretende la hipoteca en virtud de pagaré notarial*”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos comprobado que el acto auténtico No. 810/2023, puede considerarse como un acto jurídico de naturaleza mixta o combinada, toda vez que es contentivo de: **i**) Declaración de deuda y obligación de pago (*pagaré notarial*); y, **ii**) Consentimiento de una garantía real (*hipoteca convencional*) sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en relación a los actos jurídicos de naturaleza mixta o combinada, a través de su Resolución No. DNRT-R-2022-00001, sostiene el criterio de que: “*en materia inmobiliaria - registral, el acreedor tiene la facultad o potestad de elegir la actuación de su conveniencia, es decir, la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial (en virtud de la Resolución No. 194-2001, de fecha 29 de marzo de 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Resolución No. 325-2001, de fecha 23 de abril de 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia) o la inscripción de una hipoteca convencional (en virtud de los artículos 2124 al 2133 del Código Civil), cumpliendo con sus respectivos requisitos de forma y fondo; ya que el contenido del citado acto auténtico le reconoce ese derecho*”².

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, es imprescindible resaltar que, cuando el acreedor opta por la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, puede realizarla sobre bienes inmuebles, presentes y futuros, de su deudor, al tenor del artículo 2092 del Código Civil; incluyendo el bien inmueble sobre el cual se le otorgó la hipoteca convencional, cuando esta última no haya sido inscrita, como ocurre en la especie, y en ese caso se manifiesta una renuncia tácita sobre la inscripción de la hipoteca convencional.

CONSIDERANDO: Que, por lo expuesto en los párrafos anteriores, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, queda en evidencia que al ser considerado el acto auténtico No. 15, como un acto jurídico de naturaleza mixta o combinada, el señor **Juan Antonio Ramírez Valdez**, en su calidad de acreedor, no está limitado exclusivamente a la inscripción de una hipoteca convencional, teniendo la

² [DNRT-R-2022-00001.pdf \(ri.gob.do\)](#)

posibilidad de requerir la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, como lo hizo a través de la doble factura que sirve de base a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, 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, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 13, 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 coherencia: Las actuaciones administrativas serán congruentes con la práctica y los antecedentes administrativos salvo que por las razones que se expliciten por escrito sea pertinente en algún caso apartarse de ellos”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación del Principio de Coherencia; procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; y acoge la rogación original en la forma que 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 San Cristóbal a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto los artículos 74, 75, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, literal c, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 2092, 2124 al 2133, 2161 y 2209 del Código Civil; la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; y, artículo 3 numeral 13 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 el señor **Juan Antonio Ramírez Valdez**, en contra del oficio No. O.R.196687, relativo al expediente registral No. 2982302510, de fecha uno (01) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; 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 San Cristóbal, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:50:13 p.m., contenido de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, mediante la compulsas del acto auténtico No. 15, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Ángel Alberto Arias, notario público de San Cristóbal, matrícula No. 4348; en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. G-8, identificada como 308346308840:G-8, del condominio **Residencial Las Palmeras I**, con una extensión superficial de 368.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de San Cristóbal; identificada con la matrícula No. 4000342666”*, y, en tal virtud, proceda a:

- i. Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contenido de **Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial**, por un monto de **diecisiete mil quinientos dólares estadounidenses (US\$17,500.00)**, en favor del señor **Juan Antonio Ramírez Valdez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1366573-1; y,
- ii. Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, a favor del señor **Juan Antonio Ramírez Valdez**.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, a cancelar el asiento registral contenido 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