



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00209

FECHA
14-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2389

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de diciembre 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 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 catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Fernando Arturo Molina Nuñez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0185893-4, domiciliado y residente en la calle Carlos Hernández, No. 42, sector San Gerónimo, de esta ciudad, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licenciados Richier Cruz Benzan**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 087-0000143-4, e **Iris Margarita Méndez Delgado**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0794798-8, con estudio profesional abierto en la calle Centro Olímpico, No. 256-B, El Millón, de la Ciudad de Santo Domingo, Tel: 829-456-4000, correo electrónico: rcb0305@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000098337, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023511174.

VISTO: El expediente registral No. 0322023393651, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:18:26 a.m., contentivo de solicitud de Hipoteca Judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, en virtud del documento de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), Compulsa Notarial del Acto marcado con el No. 25/2019, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019) instrumentado por el Dr. Francisco Núñez Cáceres, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 4323, contentivo de Pagaré Notarial, suscrito por el señor **Julio Alfredo Rondón Abreu**, en calidad de deudor, y **Fernando Arturo Molina Nuñez**, en calidad de acreedor, en relación al inmueble identificado como *“Solar No. 01, Manzana No. 2167, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 391.68 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100011656”*, propiedad de los señores **Julio Alfredo Rondón Abreu y Johanna Mercedes Monsanto Garcia**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000096945, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023511174, inscrito en fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 9:08:06 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No ORH-00000096945, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 1089/2023, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Bolívar Peña Garcia, Alguacil Ordinario del Sexto Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Julio Alfredo Rondón Abreu y Johanna Mercedes Monsanto Garcia**, en calidad de Titulares Registrales.

VISTO: El asiento registral del inmueble identificado como: *“Solar No. 01, Manzana No. 2167, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 391.68 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100011656”*.

VISTO: 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-00000098337, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023511174; concerniente a la solicitud de Hipoteca Judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, en virtud del documento de fecha veintiséis (26) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), Compulsa Notarial del Acto marcado con el No. 25/2019, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019) instrumentado por el Dr. Francisco Núñez Cáceres, abogado notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula 4323, contentivo de Pagaré Notarial; con relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 01, Manzana No. 2167, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 391.68 metros cuadrados, ubicado en Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100011656”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día atorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia.

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 **Julio Alfredo Rondón Abreu y Johanna Mercedes Monsanto Garcia**, través del citado acto de alguacil No. 1089/2023, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, dichas partes no han 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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. ORH-00000096945, fundamentándose en el hecho de que, el señor Julio Alfredo Rondón Abreu adquiere los derechos en el inmueble que nos ocupa con estado civil casado, sin embargo, en el pagare notarial depositado, la cónyuge de éste no figura consintiendo el mismo; b) que, la parte interesada interpuso una acción en reconsideración, el cual fue declarado inadmisibile por falta de notificación a los titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional al analizar las piezas que sirvieron de sustento al recurso de reconsideración, de manera clara no tuvo en cuenta que el recurrente si cumplió cabalmente con el debido proceso al notificar en tiempo oportuno el indicado recurso, ya que, la instancia de acción recursiva fue depositada en la oficina registral en fecha 05 de octubre del 2023, posteriormente, fue notificada a las demás partes el día 06 de octubre del 2023 y el acto de notificación fue depositado en el registro en fecha 10 de octubre del 2023; **ii)** que, para emitir el oficio de rechazo ORH-00000096945, el registro de títulos motivo el mismo argumentando que el señor Julio Alfredo Rondón Abreu adquiere los derechos en el inmueble con estado civil casado y su referida cónyuge no consintió la operación, sin embargo, dicho razonamiento no es congruente con los documentos aportados, puesto que en el expediente principal fue depositado un original de la declaración jurada realizada ante notario público reconociendo la existencia de la obligación económica contraída por su esposo; **iii)** que, en razón de lo anterior, sea declarado como bueno y valido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional revocar en todas sus partes el oficio de rechazo No. ORH-00000098337, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), y en consecuencias, ordene a dicho órgano inscribir una hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble en cuestión, por un monto de RD\$2,500,000.00, que es adeudado por el señor Julio Alfredo Rondón Abreu, y que cuenta con el reconocimiento expresado de la señora Johanna Mercedes Monsanto Garcia, en calidad de Titulares Registrales.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la señora Johanna Mercedes Monsanto Garcia, en calidad de copropietaria del inmueble objeto del presente recurso, no consintió la deuda contraída por su esposo el señor Julio Alfredo Rondón Abreu, en calidad de titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al primer argumento establecido por la parte recurrente, es importante esclarecer que, la acción en reconsideración fue interpuesta ante el registro de títulos del Distrito Nacional en fecha 05 del mes de octubre del 2023, omitiéndose al momento de la solicitud, el depósito del acto notificación a las partes involucradas; no obstante, si bien se notificó en fecha 06 de octubre del año 2023, el referido acto fue inscrito ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 10 de octubre del año 2023, es decir, un día después de la emisión de la decisión definitiva contentiva de oficio de rechazo No. ORH-00000098337, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se infiere que, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, al referirse que el Registro de Títulos Distrito Nacional declaró la inadmisibilidat inobservando el referido acto de notificación,

queda evidenciado que dicho órgano cumplió con los principios legales del procedimiento, emitiendo una decisión debidamente fundada en derecho, conforme a los preceptos establecidos por la norma que regulan la materia.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, si bien al momento de depositar el expediente registral original No. 0322023393651, fue aportado el acto contentivo de Declaración Jurada, suscrito en fecha 15 de marzo del 2020, por la señora Johanna Mercedes Monsanto Garcia, en calidad de cónyuge copropietaria, lo cierto es que, la abogada notaria actuante Licda. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número del municipio Santo Domingo Este, colegiatura No. 7247, notalizó dicho documento en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, escapando a su competencia territorial, toda vez que, ejerció sus funciones fuera de una jurisdicción distintita a la registrada en el Colegio Dominicano de Notarios.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el artículo 58, literal f) del Reglamento General de Registro de Títulos, Resolución No. 2669-2009, establece que, son irregularidades insubsanables, entre otras: *“La instrumentación de actos que no cumplan con los requisitos establecidos en la Ley del Notariado o de otras disposiciones legales”*.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el artículo 28, numeral 1 y 8, de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, contempla las prohibiciones al notario estableciendo que *“Se prohíbe al notario ejercer sus funciones fuera de su jurisdicción o establecer otra oficina o estudio distinto al registrado en el Colegio Dominicano de Notarios... así como, Instrumentar actos, contratos, recibir declaraciones y hacer comprobaciones respecto de asuntos que escapan a su competencia territorial”*.

CONSIDERANDO: Que, bajo el escenario antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, toda vez que mediante el mismo, se pretende una solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, sin embargo, las documentaciones aportadas que sustentan tales fines, no cumplen con los requisitos establecidos en las normas y leyes aplicables; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos; 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 vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 58, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 28, numeral 1 y 8 de la Ley la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios.

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, **rechaza** el recurso jerárquico, incoado por el señor **Fernando Arturo Molina Nuñez**, en contra del oficio No. ORH-00000098337, de fecha nueve (09) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

CUARTO: 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