

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00015**

FECHA  
**08-02-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-2630**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), 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 veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Domingo Antonio Martínez Hernández**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0426144-5, domiciliado y residente en la avenida Piky Lora núm. 8C, segundo nivel, del sector El Embrujo II, en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apodera especial a la **Lic. Rosaura Herminia Bautista Minier**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0437461-0, estudio profesional abierto en la avenida Piky Lora núm. 8C, segundo nivel, del sector El Embrujo II, en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros, República Dominicana, teléfonos números (809)-276-6222; (809)-868-8850, y (809)-815-9312, correo electrónico [bminier.rosaura@gmail.com](mailto:bminier.rosaura@gmail.com).

En contra del oficio núm. O.R. 209198, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072314365.

VISTO: El expediente registral núm. 2072314365, inscrito el día veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:59:11 p.m., contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, según los siguientes documentos: **a)** compulsas notariales de fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas por el Lic. Juan José Castillo, notario público de los del número de La Vega, con matrícula núm. 5594, respecto del acto auténtico marcado con el núm. 479, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023); y **b)** instancia de doble factura de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, de fecha siete (07) del mes de septiembre

del año dos mil veintitrés (2023), legalizada por el Lic. Juan José Castillo, notario público de los del número de La Vega, con matrícula núm. 5594, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 313384062173, con una extensión superficial de 5,533.68 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula núm. 3000505614*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 1051/2023, de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Odnan Ref Laoste Morillo López, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, del Distrito Judicial de La Vega, contentivo de notificación de recurso jerárquico a la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**, interpuesto por el señor **Domingo Antonio Martínez Hernández**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 313384062173, con una extensión superficial de 5,533.68 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula núm. 3000505614*”, propiedad de la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**.

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 O.R. 209198, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072314365, concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, según los siguientes documentos: **a)** compulsas notariales de fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), legalizada por el Lic. Juan José Castillo, notario público de los del número de La Vega, con matrícula núm. 5594, respecto del acto auténtico marcado con el núm. 479, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023); y **b)** instancia de doble factura de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, de fecha siete (07) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizada por el Lic. Juan José Castillo, notario público de los del número de La Vega, con matrícula núm. 5594, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 313384062173, con una extensión superficial de 5,533.68 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula núm. 3000505614*”, propiedad de la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**.

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, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la

Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)<sup>1</sup>. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), y el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en el expediente registral núm. 2072314365, figuran como personas involucradas los señores **Domingo Antonio Martínez Hernández** (recurrente), y la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

<sup>1</sup> Sentencia núm. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 1051/2023, de fecha veintiuno (21) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Odnan Ref Laoste Morillo López, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Sala I, del Distrito Judicial de La Vega; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata.

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 que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la actuación de que se trata es de una inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial; **ii)** que, la solicitud de inscripción fue rechazada en virtud de que la copia aportada de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**, presenta indicios de adulteración; **iii)** que, la copia de la cédula de identidad y electoral de la parte deudora no es un requisito establecido en la disposición técnica DNRT-DT-2021-0001, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021); **iv)** que, por tratarse de una ejecución compulsiva y hostil en contra del deudor, el mismo no acostumbra a proporcionar la copia de la cédula de identidad y electoral, sin embargo, en el presente caso, la copia aportada fue la misma otorgada por la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**; **v)** que, a fin de subsanar la irregularidad, ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos fue aportada una nueva copia de la cédula de identidad y electoral de que se trata; **vi)** que, en virtud de lo antes expuesto, ejecutar e inscribir la compulsiva notarial de fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), legalizada por el Lic. Juan José Castillo, notario público de los del número de La Vega, con matrícula núm. 5594, respecto del acto auténtico marcado con el núm. 479, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a favor del señor **Domingo Antonio Martínez Hernández**.

CONSIDERANDO: Que, es pertinente señalar que, por parte de esta Dirección Nacional de Registro de Títulos fue solicitada la validación de la primera copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**, a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral (JCE), a través de correo electrónico de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), cuya respuesta citamos textualmente: *“informamos que la copia de plástico de la cédula No. 047-0035562-3, a nombre de MINERVA MELANIA PERALTA HAWA, recibida en su correo, está adulterada, toda vez que contiene codificaciones e informaciones que difieren con las registradas en los sistemas de esta institución”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, es importante indicar que, el Registro de Títulos para realizar su calificación observó los artículos 17 literal M y 59 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), a saber:

- Artículo 17, literal M: Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter.

- Artículo 59. Si el Registrador de Títulos presume la falsificación o adulteración de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación, procederá al rechazo de la misma y remitirá el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que ésta adopte las providencias de lugar.

CONSIDERANDO: Que, si bien la copia de la cédula de identidad y electoral no es un documento requerido para la inscripción de la hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, lo cierto es que el expediente registral se conforma por la documentación depositada en el Registro de Títulos, debiendo recibirla formalmente este órgano. Ante lo señalado, cuando el registrador de títulos ejerce la función calificadora debe analizar la documentación aportada, verificándola en su totalidad y no pudiendo ignorar aquellos documentos que no sean considerados como requisitos de la actuación de que se trata, por ser depositado por las partes interesadas, más aún si se tratasen de documentos públicos, como lo es la cédula de identidad y electoral.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, durante el ejercicio de la función calificadora, el registrador de títulos procedió a rechazar y remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos el expediente que nos ocupa, al constatar que la copia de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0035562-3, perteneciente a la señora **Minerva Melania Peralta Hawa** presentaba una irregularidad manifiesta, por ser acreditada por la autoridad competente (Junta Central Electoral) la adulteración de este documento público. De los análisis armonizados y combinado de los artículos esbozados se deduce que el acto administrativo se fundamentó según la norma vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, a pesar de lo anterior, en ocasión del presente recurso jerárquico, la parte interesada aportó una nueva copia de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0035562-3, perteneciente a la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**, por lo que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió nueva vez a solicitar ante la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de dicha copia, respondiendo la referida institución mediante de fecha ocho (08) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), lo siguiente: “ (...) *comunicamos que las informaciones que figuran en la copia de plástico de la cédula No. 047-0035562-3 a nombre de la señora MINERVA MELANIA PERALTA HAWA, recibidas en su correo, se corresponden con lo contenido en nuestra base de dato*”. (sic).

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien esclarecer que, si bien para la valoración de la presente acción recursiva fue aportada nueva copia de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0035562-3, perteneciente a la señora **Minerva Melania Peralta Hawa**, lo cierto es que, en virtud de los hechos evidenciados la cédula aportada previa presenta irregularidad manifiesta, de acuerdo a lo constatado por el órgano competente. Por ende, ante la situación expuesta de usar un documento adulterado en la presentación de este expediente registral con la intención de generar la inscripción de una actuación registral y constituir el derecho real accesorio que se requiere, no es posible acoger el presente recurso jerárquico ante los efectos jurídicos que generaría su aceptación, relativos a mantener la prioridad en el libro diario del Registro de Títulos del expediente recurrido con irregularidades manifiestas evidenciadas.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece que: “**Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento** y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, ya que en el expediente se presentó un documento público con irregularidades manifiestas ante el Registro de Títulos, con rasgos evidentes de adulteración, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de La Vega, como se indicará en la parte dispositiva de la 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 La Vega, 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, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*);

### **RESUELVE:**

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Domingo Antonio Martínez Hernández**; 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 presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Domingo Antonio Martínez Hernández**, contra del oficio O.R. 209198, de fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral núm. 2072314365, y, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega a cancelar el 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/nbog