



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00050

FECHA

08-04-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-0299

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 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 ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Ana Luisa Carmona Figueroa**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1803641-7, domiciliada y residente en la calle El Conde, No. 410, Zona Colonial, Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Luis Emilio Volquez** Peña, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 020-0015300-3, con estudio profesional en la Calle Santome, No. 410, Local No. 1-D, Zona Colonial, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono (829) 282-2261, correo electrónico lic.carmenrodriguez@hotmail.com

En contra del oficio No. ORH-00000103569 de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023657667.

VISTO: El expediente registral No. 0322023657667, inscrito el día veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:51:57 a. m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, mediante compulsas notariales del acto auténtico No. 09-2020 de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), instrumentado por la Dra. Atenaida Altagracia del Rosario Corniel, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 1865, en relación al inmueble descrito como: "*Parcela No. 9-REF-43-SUB-15, del Distrito Catastral No. 13, con una extensión superficial de 1,253.64 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100320999*", propiedad de las señoras **Annie Maritza Angulo Reyes y Gerda Jacques**; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 308/2024, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Rodríguez Chahin, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado Del Juzgado De Primera Instancia de la Cámara Penal del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Ana Luisa Carmona Figueroa**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a las señoras **Annie Maritza Angulo Reyes y Gerda Jacques**, en calidad de propietarias del inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “Parcela No. **9-REF-43-SUB-15**, del Distrito Catastral No. **13**, con una extensión superficial de **1,253.64** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100320999**”.

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-00000103569 de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023657667; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, mediante compulsas notariales del acto auténtico No. 09-2020 de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), instrumentado por la Dra. Atenaida Altagracia del Rosario Corniel, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 1865, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **9-REF-43-SUB-15**, del Distrito Catastral No. **13**, con una extensión superficial de **1,253.64** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100320999**”, propiedad de las señoras **Annie Maritza Angulo Reyes y Gerda Jacques**”.

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 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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

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)¹. 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.

¹ Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

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 veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022). Esto, en virtud de que la parte recurrente tomo conocimiento del acto que se recurre emitido por el registrador de títulos en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, 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 veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata².

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, tomando en cuenta el párrafo anterior, se consideran partes involucradas de este proceso la señora: i) **Ana Luisa Carmona Figueroa**, en calidad de acreedora y recurrente; ii) las señoras **Annie Maritza Angulo Reyes** y **Gerda Jacques** quienes ostentan la calidad de titulares registrales y deudoras en la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a las señoras **Annie Maritza Angulo Reyes** y **Gerda Jacques**, mediante el citado acto Núm. No. 308/2024, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial sé Rodriguez Chahin, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado Del Juzgado De Primera Instancia de la Cámara Penal del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, según los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la presente acción recursiva, se ha 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, mediante doble factura de fecha 26 de diciembre del 2023, la señora Ana Luisa Carmona Figueroa sometió por ante el Registrador de Títulos del Distrito Nacional una Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial, por un monto de RD\$180,000.00 pesos, la cual fue rechazada en razón de una mala interpretación del derecho y mala valoración de pruebas; **ii)** que para rechazar la inscripción de hipoteca el registrador fundamentó su decisión en que verificó que la compulsiva contentiva de Pagaré Notarial figura con una corrección al margen, además de la incompetencia notarial en virtud de la jurisdicción del notario actuante en el acto; **iii)** que el Registro de Títulos al fundamentar su decisión en base a dichos argumentos ha vulnerado el derecho de la acreedora, toda vez que es imposible realizar nuevo acto o pagaré que sustituya el anterior que los deudores no van a firmar nuevamente; **iv)** que al tenor de lo expuesto

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

anteriormente, se revoque la calificación negativa otorgada y se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la inscripción de una hipoteca en virtud de pagare notarial y sea emitida la certificación de Registro de Acreedor a favor de la señora Ana Luisa Carmona Figueroa.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente ya que el acto No. 09-2020, de fecha 10 de marzo de 2020, fue hecho y firmado en el municipio de Santo Domingo Norte y legalizado por un notario de los del número del Distrito Nacional, en virtud al artículo 28 de la Ley No. 140-15, que regula el Notariado Dominicano e Instituye al Colegio Dominicano de Notarios”*. (sic)

CONSIDERANDO: Que, en primer orden y contrario a los argumentos señalados por la parte recurrente, que indican que el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original fundamentado en una mala interpretación del derecho y valoración de pruebas, se tiene a bien puntualizar que, el acto No. 09-2020 de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dra. Atenaida Altagracia del Rosario Corniel, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 1865, fue instrumentado en el Municipio de Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo, sin embargo, estableció su domicilio profesional en la calle 16 de Agosto, Edificio Duarte, Apto. No. 201-A, del sector San Carlos, Distrito Nacional, evidenciándose que la notaria actuante, ejerció sus funciones fuera de su competencia jurisdiccional.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el artículo 19 de la Ley 140-15 del Notariado, en lo relativo al domicilio establece que: “El notario está obligado a establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial, incluyendo los actos que afecten los derechos inmobiliarios, los cuales deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, hemos podido constatar, que el referido acto auténtico No. 09-2020, contentivo de declaración de deuda y obligación de pago (pagaré notarial), contiene correcciones al margen de su contenido, sin embargo, el artículo 32 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, es claro al establecer expresamente lo siguiente: “Las palabras omitidas en el texto del acta notarial serán escritas al margen, cercano a la línea a la cual correspondan y serán salvadas de puño y letra al final del acta, antes de su firma, y la de los comparecientes y de los testigos si fuere requerido. Si en razón del número no pueden escribirse al margen, se colocarán al final del acta y serán firmadas por los comparecientes y los testigos si fueren requeridos en señal de aprobación”. Párrafo I.- Cuando se hayan omitido en una misma hoja más de tres palabras en una línea, o cuando en una misma hoja se hayan omitido palabras en más de dos líneas, no podrá enmendarse la hoja, por tanto, deberá el acto redactarse de nuevo (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo expuesto en el artículo 19 de la ley núm. 140-15, no se distingue de si son operaciones convencionales o forzosas, sino que, cuando el acta notarial afecte derechos inmobiliarios, se instrumentará por un notario de la jurisdicción territorial de la ubicación del inmueble. En ese tenor, se evidencia que la actuación registral que se procura inscribir se fundamenta en un acto auténtico que describe un inmueble, el cual es el objeto de la presente actuación, por lo que lo contenido en este acto afecta derechos inmobiliarios.

CONSIDERANDO: Por otro lado, es importante resaltar que las correcciones realizadas al margen de la copia certificada del acto auténtico (compulsa) no cumplen con las formalidades de la citada ley del Notariado, sino que debían realizarse cumpliendo con las condiciones señaladas en el artículo 32, y efectuarse directamente al acto auténtico que reposa en el protocolo del notario.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar este recurso jerárquico, y confirma la calificación negativa hecha por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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 visto los artículos 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*) y los artículos de Artículo 19 y 32 de 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, interpuesto por la señora **Ana Luisa Carmona Figueroa**, en contra del Oficio Núm. No. ORH-00000103569 de fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional relativo al expediente registral No. 0322023657667, por ende, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el 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