



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00069

FECHA
31-05-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1358

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) días del mes de mayo 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 siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por la compañía **Avanex, Avance de Efectivo Expreso, S. R. L.** sociedad comercial organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, Registro Nacional de Contribuyentes RNC No. 1-31-29563-2, con domicilio social y asiento principal ubicado en la calle Olof Palme No. 02 Los Prados de esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; debidamente representado por su gerente la señora **Vanessa Altagracia Mota Julien**, dominicana, soltera, portadora de la cedula de identidad y electoral No. 001-0555963-7, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana; debidamente representado por su abogado constituido y apoderado especial, al **Dr. Jorge Abraham Morilla Holguin**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1218475-9, con estudio profesional en la Calle Profesor Emilio Aparicio No. 59, Ensanche Julieta, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono (809) 4088, correo electrónico jmorilla@morilla.com.do.

En contra del oficio No. ORH-00000106905 de fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional relativo al expediente registral No. 0322024140668.

VISTO: El expediente registral No. 0322023662891, inscrito el día veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:39:36 p. m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, mediante primera copia certificada del acto auténtico No. 171 de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Dra. Sebastiana Rodríguez Rojas, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 1843, en relación a los inmuebles descritos como: “**1- Apartamento No. H-03, con una extensión superficial de 103 metros cuadrados, del Condominio Residencial América Lissette, registrado en el ámbito de la Parcela No. 110-REF-780-SUB-356, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional identificado con la matrícula No. 0100235800; 2- Solar No. 13, Manzana No. 1131-REF-D, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 164 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional identificado con la matrícula No. 0100015135**”, propiedad de la señora **Sergia Yurisse Elizabeth Santana Castillo**; actuación registral que fue calificada de manera negativa

por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000104106 de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral No. 0322024140668 inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:09:48 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000106905, 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 No. 733/2024, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Darío Tavera Muñoz, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia, Santo Domingo; mediante el cual la compañía **Avanex, Avance de Efectivo Expreso, S. R. L.**, debidamente representada por Sebastián Humberto Mejía Batista le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Sergia Yurisse Elizabeth Santana Castillo y la sociedad comercial Lagarde, S. R. L.**, debidamente representada por el señor **Victor Manuel Martínez Vela**, en calidad de propietaria del inmueble de referencia y el segundo en calidad de representante legal y fiador solidario de la citada señora.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “1- *Apartamento No. H-03, con una extensión superficial de 103 metros cuadrados, del Condominio Residencial América Lissette, registrado en el ámbito de la Parcela No. 110-REF-780-SUB-356, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional identificado con la matrícula No. 0100235800*; 2- *Solar No. 13, Manzana No. 1131-REF-D, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 164 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional identificado con la matrícula 0100015135.*”

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-00000106905 de fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional relativo al expediente registral No. 0322023662891 concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, mediante primera copia certificada del acto auténtico No. 171 de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Dra. Sebastiana Rodríguez Rojas, notario público de los del número para el Distrito Nacional matrícula No. 1843, en relación a los inmuebles descritos como: *1- Apartamento No. H-03, con una extensión superficial de 103 metros cuadrados, del Condominio Residencial América Lissette, registrado en el ámbito de la Parcela No. 110-REF-780-SUB-356, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional identificado con la matrícula No. 0100235800*; *2- Solar No. 13, Manzana No. 1131-REF-D, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 164 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional identificado con la matrícula No. 0100015135*”, propiedad de la señora **Sergia Yurisse Elizabeth Santana Castillo**.

CONSIDERANDO: Que, 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 se emitió en fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

(2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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 sociedad comercial: i) **Avanex, Avance de Efectivo Expreso, S. R. L., debidamente** representado por gerente Sebastián Humberto Mejía Batista, en calidad de acreedor y recurrente; ii) la señora **Sergia Yurisse Elizabeth Santana Castillo**, quien ostenta la calidad de propietaria de los inmuebles y deudora en la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Sergia Yurisse Elizabeth Santana Castillo y Victor Manuel Martínez Vela**, este último como representante legal de la referida señora, mediante el citado acto Núm. No. 733/2024 de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Dario Tavera Muñoz, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, según los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida esta acción recursiva, por interponerse 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 en fecha 28 de diciembre del 2023, fue depositado por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de pagaré notarial, solicitado por la Sociedad Avanex, Avance de Efectivo Expreso S. R. L., debido a una deuda contraída y no pagada por la señora Sergia Yurisse Elizabeth Santana Castillo como deudor principal y la sociedad Lagarde, S. R. L. representada por el señor Víctor Manuel Martínez Vela, 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 primera copia certificada del acto auténtico contentiva de Pagaré Notarial fue corregida al margen excediendo la cantidad de palabras que pueden omitirse en una misma línea, conforme lo establece el artículo 32, párrafo I de la Ley 140-15, del notario que establece que 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; **iii)** que a raíz de dicho oficio en fecha dieciocho (18) de marzo del 2024, se procedió a depositar al Registro de Títulos del Distrito Nacional solicitud de reconsideración mediante el No. 0322024140668, agregándose el acto auténtico No. 171 Bis, contentivo de documento que sustituye el papel notarial con el numero 0007601C6380114, debido al error; **iv)** que dicho recurso arrojó el oficio de rechazo identificado como ORH-00000106905 con fecha del 2 de abril del 2024, en el cual se expresa que fue modificado el acto auténtico del pagaré notarial que sirvió de base para el expediente registral principal; **v)**

¹ [1] Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

que el acto anteriormente aportado en ningún momento modificó la rogación original realizada al Registro de Títulos ni el documento en que se fundamenta; vi) por lo que al tenor de lo expuesto 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 Sociedad Comercial Avanex, Avance de Efectivo Expreso, S. R. L.

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 en el expediente No. 0322023662891, fundamentando su decisión en lo siguiente: “*Se rechaza el presente expediente ya que el acto No. 171, de fecha 21 de julio de 2022, contiene una corrección al margen, la cual excede la cantidad de palabras que pueden omitirse en una misma línea, en virtud al artículo 32, párrafo I de la Ley No. 140-15, que regula el Notariado Dominicano e Instituye al Colegio Dominicano de Notarios*”. (sic);

CONSIDERANDO: Que por otra parte hemos podido constatar que la copia certificada del referido acto auténtico No. 171, contentivo de declaración de deuda y obligación de pago (pagaré notarial), contiene correcciones al margen, 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.

CONSIDERANDO: En ese sentido, se puede apreciar que respecto el documento base que sustenta la presente inscripción de hipoteca judicial definitiva aportado originalmente fue corregido al margen directamente en la copia certificada (compulsa) y no en el acta notarial según lo estipula la citada ley del Notariado; asimismo, esta corrección no cumple con las formalidades de esta normativa dado que excede de la cantidad de palabras señaladas en el artículo 32.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, cabe resaltar que, bajo el expediente registral núm. 0322024140668, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:09:48 p.m., contentivo de solicitud en reconsideración, fue depositada otra primera copia certificada de fecha siete (7) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), respecto del acto auténtico núm. 171, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Dra. Sebastiana Rodríguez Rojas, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1843, identificándose con número 171-Bis, Folio 333-Bis, por tanto el número que identifica esta copia no guarda la integridad del acto notarial que reposa en el protocolo del notario.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, si bien al ejercerse los recursos administrativos se admiten documentos complementarios para la valoración de estos, no se posibilita en la normativa aplicable la modificación del documento que sustenta la actuación objeto del recurso.

CONSIDERANDO: Que, la irregularidad insubsanable del rechazo se sustentó en el documento que fundamenta la actuación registral, pero mediante los recursos se procura sustituir este documento al aportarse otra copia certificada del acto auténtico del pagaré notarial que sirve de base para la solicitud de hipoteca judicial definitiva, variando el acto que sustenta la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, la Resolución núm. 788-2022, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 168, lo siguiente: “*La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, **no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta.*** (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, sobre el aspecto de la aportación de la nueva documentación depositada es bueno señalar lo establecido en el **principio de rogación**, el cual indica que: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente*”; y por su parte, el **principio de prioridad**, hace referencia a: “*La preferencia que poseen las inscripciones o anotaciones, a partir de la fecha y hora de ingreso del expediente al Registro de Títulos, frente a otras actuaciones que ingresen posteriormente*”.

CONSIDERANDO: Que, al verificar la documentación aportada para el conocimiento de la presente acción recursiva, constatamos en otro aspecto que, no se encuentra depositada la doble factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva (en virtud de pagaré notaria), el cual es un documento que esencial para la actuación registral que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, al observar nuestros sistemas de registro se pudo apreciar que en el expediente original No. 0322023662891, se depositó la doble factura de fecha 18 de diciembre del 2023, emitida por el Dr. Jorge Abraham Morilla Holguin, se hace constar que la totalidad del inmueble es propiedad de la señora Sergia Yurisse Elizabeth Santana, cuando se debió consignar que la inscripción recae sobre los derechos que posee la referida señora en el inmueble identificado como: *Apartamento No. **H-03**, con una extensión superficial de **103 metros cuadrados**, del Condominio Residencial América Lissette, registrado en el ámbito de la Parcela No. **110-REF-780-SUB-356**, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional identificado con la matrícula No. **0100235800***, en virtud de que el inmueble se encuentra registrado en copropiedad con el señor Julio Ernesto Diaz Peña.

CONSIDERANDO: Que en razón de lo antes señalado la instancia contentiva de doble factura de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, no cumple con el **Principio de legalidad de la documentación**, con el cual se requiere que los documentos que se presenten al Registro de Títulos cumplan con las formalidades y requisitos de la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario y sus reglamentos, así como las leyes y demas normas que la complementan.

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 principios registrales y 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, 168, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*) y el artículo de Artículo 32, Párrafo I, 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 el Dr. **Jorge Abraham Morilla Holguin**, abogado de Avanex, Avance de Efectivo Expreso, S. R. L. , en contra del Oficio Núm. ORH-00000106905, de fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional relativo al expediente registral No. 0322023662891, 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/gmj