



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00084

FECHA

02-07-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2024-1413

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de julio 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 quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Pedro Felipe Gómez Taveras**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0020296-9, domiciliado y residente en la calle Reparto Seminario, casa No. 07, del sector Ensanche La Julia, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Sixto Emilio Ferreras Santana**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0011507-0, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Mustafá Kenmal Atactuk, No. 55, apartamento No. 701, Ensanche Naco, Distrito Nacional; teléfono: (809) 683-4843 y (809) 224-9834; correo electrónico: sixtoemilio@gmail.com.

En contra del oficio de rechazo Núm. ORH-00000107849, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082024263184, contentivo de solicitud de reconsideración del expediente registral Núm. 9082024114057.

VISTO: El expediente registral original Núm. 9082024114057, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:37:02 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional, teniendo como base el acto bajo firma privada, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre los señores **Pedro Felipe Gómez Taveras**, en calidad de acreedor, y el señor **Juan Pablo Marte Rodríguez**, en calidad de deudor, legalizadas las firmas por la Dra. Ana Iris Méndez Abreu, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4876; con relación al inmueble descrito como: "*Parcela Núm. 3-A-1-B-REF-B-2-SUB-74, del Distrito*

Catastral Núm. 22, con una extensión superficial de 211.24 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400093487"; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000106771, de fecha primero (1º) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024263184, inscrito el día once (11) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:27:57 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000106771, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 143/2024, de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ángel Manuel Cruz Reyes, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Juan Pablo Marte Rodríguez**, en calidad titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 3-A-1-B-REF-B-2-SUB-74, del Distrito Catastral Núm. 22, con una extensión superficial de 211.24 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400093487”*.

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 de rechazo Núm. ORH-00000107849, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 3-A-1-B-REF-B-2-SUB-74, del Distrito Catastral Núm. 22, con una extensión superficial de 211.24 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400093487”*, propiedad del señor **Juan Pablo Marte Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (1º) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha quince (15) del mes de mayo 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 trata¹.

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, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Pedro Felipe Gómez Taveras**, en calidad de acreedor y recurrente; ii) **Juan Pablo Marte Rodríguez**, en calidad de propietario del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Juan Pablo Marte Rodríguez**, en calidad de titular registral (propietario), a través del acto de alguacil Núm. 143/2024, de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo procuraba la solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional sobre el inmueble de referencia; **b)** que, la rogación original fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral mediante el oficio Núm. ORH-00000106771, de fecha primero (1º) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que, el notario público actuante en el acto bajo firma privada de fecha 16 del mes de febrero del año 2024, omitió la legalización de firma del señor Pedro Felipe Gómez Taveras, en calidad de acreedor; **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud en reconsideración, la cual fue rechazada, fundamentada en que no han variado los motivos que originaron el rechazo del expediente original; y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada solicitud de reconsideración.

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, en fecha 16 del mes de febrero del año 2024, el señor Pedro Felipe Gómez Taveras y su esposa le otorgaron un préstamo hipotecario al señor Juan Pablo Marte Rodríguez, por un monto de RD\$3,000,000.00; **ii)** que, en la elaboración del contrato de préstamo, se cometió el error material involuntario de no incluir el nombre y apellidos del señor Pedro Felipe Gómez Taveras en la coletilla del notario, razón por la cual la solicitud de hipoteca fue rechazada por el registrador de títulos correspondiente; **iii)** que, el registrador de títulos no ha considerado que, aunque se hayan omitido los nombres y apellidos del acreedor, las partes al firmar el contrato expresaron su consentimiento, que es uno de los requisitos para la validez de un contrato; **iv)** que, el señor Pedro Felipe Gómez Taveras y su esposa, en sus calidades de acreedores hipotecarios cumplieron con todos los pagos requeridos para la

inscripción de la hipoteca, razón por la cual debe considerarse su caso y no ponerlo a correr el riesgo de dejar su crédito sin garantía; v) que, por estas razones, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, a inscribir una hipoteca convencional a favor del señor Pedro Felipe Gómez Taveras y esposa, por el monto de RD\$3,000,000.00, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 3-A-1-B-REF-B-2-SUB-74, del Distrito Catastral Núm. 22, con una extensión superficial de 211.24 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula Núm. 2400093487”*, propiedad del señor Juan Pablo Marte Rodríguez”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la rogación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada, fundamentado en que: *“Rechazar como al efecto el presente expediente en virtud de que el contrato de hipoteca no cumple con los requisitos que establece la Ley 140-15 sobre el Notariado en la República Dominicana. Quedando en consecuencia cancelada la fecha y hora otorgada al mismo”*. (sic)

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del registro de títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración, contra del oficio de rechazo Núm. ORH-00000106771 emitido por el citado órgano registral, teniendo como resultado una calificación negativa, debido a que: (...) *“En cuanto al fondo, se rechaza la presente solicitud de reconsideración, ya que no han variado los motivos que originaron el rechazo dado al expediente 9082024114057. Quedando cancelada la fecha de inscripción dada al presente expediente”*. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, para el conocimiento del expediente registral Núm. 9082024114057, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional fue aportado como documento base el acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), el cual en el contenido de la coletilla notarial, fue omitida por parte del notario actuante incluir la legalización de la firma plasmada por el señor Juan Pablo Marte Rodríguez, en calidad de acreedor.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo bajo el expediente registral Núm. 9082024114057, las partes procedieron a incoar una solicitud de reconsideración mediante el expediente registral Núm. 9082024263184, depositando el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) de mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por la Dra. Ana Iris Méndez Abreu, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 4876, contentivo de adendum, a los fines de subsanar la omisión de la legalización de la firma del señor Pedro Felipe Gómez Taveras en el acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, es preciso citar lo que establece el artículo 168 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: *“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”*.

CONSIDERANDO: Que se colige que la normativa permite que al ejercerse los recursos administrativos se admitan nuevos documentos complementarios para su valoración, si no modifican ni varían la rogación original, como ocurre en el caso que nos ocupa, ya que el acto bajo firma privada de fecha ocho (08) de abril de dos veinticuatro (2024), contentivo de adendum, pretende corregir y complementar el documento base a asentar y no sustituirlo.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional, es de criterio de que los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original con relación a la legalización de la firma del señor Pedro Felipe Gómez Taveras, fueron esclarecidos con el depósito del acto bajo firma privada de fecha ocho (08) de mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de adendum.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, luego de verificados los asientos registrales en nuestros sistemas originales con relación al inmueble que nos ocupa, esta Dirección Nacional, se ha percatado de que el señor Juan Pablo Marte Rodríguez adquirió su derecho de propiedad ostentando el pasaporte Núm. 002802343-01, sin embargo, en el documento que sirve como base para la actuación registral que nos ocupa, se hace constar únicamente la numeración de su cédula de identidad y electoral 001-1643533-0, sin que se encuentre depositado entre las documentaciones que componen el expediente registral, copia fotostática del pasaporte Núm. 002802343-01, o en su defecto, una declaración jurada suscrita por el señor Juan Pablo Marte Rodríguez, mediante acto auténtico (primera copia) en la cual se indique la relación entre sus documentos de identidad, siendo esto un requisito imprescindible a los fines de poder aplicar el principio de especialidad respecto del sujeto.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta importante destacar que la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), establece en su artículo 7, párrafo II, que: *“Cuando se haya adquirido con pasaporte y no esté consignado en el asiento registral un segundo documento de identidad que, a la fecha de la suscripción del acto, se encuentre vencido o cancelado, se debe anexar una certificación emitida por la autoridad competente donde se relacionen los dos documentos de identidad (anterior y vigente) o la declaración jurada suscrita por el propietario, mediante acto auténtico (primera copia) en la cual se indique relación de dichos pasaportes”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero por motivos distintos, consistentes en que los

documentos que comprenden la actuación registral no permite la adecuada aplicación del principio de especialidad.

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 Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 168, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023);

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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por Pedro Felipe Gómez Taveras, contra el oficio Núm. ORH-00000107849, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082024263184; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/yga