



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00096

FECHA
16-07-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1645

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha dieciséis (16) 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 veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Julio Cabrera Brito**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0127480-1, domiciliado y residente en el Núm. 07, de la calle Primera, residencial Las Glorias, municipio de Los Alcarrizos, provincia de Santo Domingo, con el teléfono Núm. 809-763-5975.

En contra del oficio Núm. ORH-00000109594, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024359564.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024157422, inscrito en fecha uno (01) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 08:08:28 a.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de la ordenanza Núm. 01-0350-0953, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil uno (2001), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 72-A-138, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 275.90 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 2400149949”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000107757, de fecha diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024359564, inscrito en fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 07:51:11 a.m., contenido de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000107757, 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 Núm. 531-24, de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Roberto de Jesús Fernández, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a las siguientes personas: a) **Porfirio Bonilla Matías**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa; b) **Inversiones Bonilla, C. por A.**; c) **Rafael Eugenio Gonel**; d) **Briceida Medina Mella**; e) **Procurador Fiscal del Distrito Nacional**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 72-A-138, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 275.90 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 2400149949”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio Núm. ORH-00000109594, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024359564; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de la ordenanza Núm. 01-0350-0953, de fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil uno (2001), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 72-A-138, del Distrito Catastral Núm. 12, con una extensión superficial de 275.90 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 2400149949”*, propiedad del señor **Porfirio Bonilla Matías**.

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 fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año

dos mil veinticuatro (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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Porfirio Bonilla Matías**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa; **Inversiones Bonilla, C. por A.**; **Rafael Eugenio Gonel**; **Briceida Medina Mella** y al **Procurador Fiscal del Distrito Nacional**, a través del citado acto de alguacil Núm. 531-24, sin embargo, dichas partes no han 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 interpuesta 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, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procuraba la inscripción de hipoteca judicial definitiva, con relación al inmueble antes descrito, en favor del señor **Julio Cabrera Brito**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000107757, de fecha diecisiete (17) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio Núm. ORH-00000109594, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024) y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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 que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 01 de febrero del año 2024, el señor **Julio Cabrera Brito**, mediante instancia en doble factura procedió a solicitar una hipoteca judicial provisional por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme lo que establece la ley 6186; **ii)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a rechazar dicha inscripción alegando que el auto que aprueba los honorarios de abogados no contiene la cédula de identidad del deudor el señor **Porfirio Bonilla Matías**, no obstante, habiendo depositado copia de la misma solo para comprobar que se trata de la misma persona y que además consta aportada certificación del departamento de cédulas viejas; **iii)** que, en el rechazo de la solicitud no se

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

ha señalado ley, reglamento, o decisión judicial que obliga a que las decisiones judiciales tienen que tener el número de cédula del deudor como si se tratara de un pagare notarial o una hipoteca convencional o un acto bajo firma privada; **iv**) que, el auto que aprueba los honorarios es de fecha 29 de agosto del año 2000, fecha en que no existía ninguna ley o reglamento que exigiera lo solicitado por el Registro de Títulos; **v**) que, por todo lo antes expuesto, solicitamos que sea revocada en todas sus partes la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia, sea ordenada la inscripción de hipoteca judicial provisional sobre el inmueble antes descrito, en favor de **Julio Cabrera Brito**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a rechazar la rogación original en atención a que: *“Rechazar el presente expediente, en virtud de que este Registro de Títulos no puede acreditar que el titular registral-PORFIRIO BONILLA MATIAS- se trata de la misma persona condenada en la Ordenanza de referencia, toda vez que no fueron consignadas y determinadas las generales del mismo en el documento que sustenta la actuación (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de analizados los argumentos esbozados por la parte recurrente y conforme la documentación presentada, resulta preciso destacar que en virtud de la Resolución Núm. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), se estandarizan y se individualizan los requisitos exigidos para cada una de las actuaciones registrales que pueden ser inscritas ante los Registros de Títulos; estableciéndose que para la inscripción de la actuación de *“Hipoteca Judicial definitiva”*, será imprescindible el depósito del documento base que sustenta la solicitud, pudiendo el mismo ser: i) Copia certificada de la decisión judicial condenatoria definitiva, debidamente registrada; o, ii) Acto auténtico (primera copia certificada), contentivo de Pagaré Notarial.

CONSIDERANDO: Que el párrafo I, del artículo 9 de la resolución Núm. DNRT-DT-2023-002, de Recepción y Entrega ante Registro de Títulos, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), establece que cuando el documento base que sustenta una actuación registral se deposite en otro expediente inscrito en el Registro de Títulos, debe aportarse copia del documento con la indicación por escrito del número de expediente donde fue aportado.

CONSIDERANDO: Que, por lo expuesto y luego del análisis de la documentación aportada, esta Dirección Nacional comprobó que, para conocer este recurso jerárquico, las partes no aportaron el documento base que sustenta la actuación registral contentiva de Hipoteca Judicial Definitiva, de conformidad con los requisitos establecidos para tales fines; ni se ha indicado expresamente en la instancia por la que se interpone este recurso si el documento reposa en otro expediente registral.

CONSIDERANDO: Esta Dirección Nacional se percató de que mediante la doble factura de fecha uno (01) de febrero del año dos mil veinticuatro (2024) las partes solicitan al Registro de Títulos de Santo Domingo la inscripción de hipoteca judicial definitiva, pero en el escrito contentivo de este recurso jerárquico, la parte recurrente pretende modificar dicha rogación ante esta Dirección Nacional, al requerir la inscripción de hipoteca judicial provisional.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, por la aplicación combinada y armonizada de los principios registrales de rogación y prioridad, no es posible que la rogación original realizada a una oficina de Registro de Títulos sea modificada a través de los recursos administrativos, toda vez que las actuaciones registrales que ingresan a la oficina registral deben ser requeridas de manera expresa (*principio de rogación*) y asentadas en el libro diario en la fecha y hora de ingreso (*principio de prioridad*), no siendo posible que sean modificadas con el ejercicio de los recursos según lo contempla el ordenamiento jurídico vigente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, toda vez que la documentación aportada para la presente acción recursiva no cumple con todos los requisitos necesarios para que opere la solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, conforme lo establece la Resolución Núm. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), en virtud de que no fue aportado el documento base que sirve como fundamento para la actuación registral solicitada; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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 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”, 26, 28, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023); y la Resolución DNRT-DT-2023-002, de Recepción y Entrega ante Registro de Títulos, 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: En cuanto al fondo, **rechaza** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Julio Cabrera Brito**, en contra del oficio Núm. ORH-00000109594, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024359564; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

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