



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00120

FECHA
12-08-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1774

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha doce (12) del mes de agosto 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 once (11) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Aida Caridad Aybar Cueto**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1079066-4; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Luis Mena Tavárez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0417146-7, con estudio profesional abierto en la avenida Máximo Gómez 31, esquina José Contreras, Plaza Royal, Local 205, Gazcue, Distrito Nacional. Teléfono: 809-685-1838, correo electrónico: menaduarte.consultores@gmail.com.

En contra del oficio Núm. ORH-00000110468, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024232221.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024033715, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:46:24 p.m., contenido de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de la Sentencia Civil núm. 1413-13 (ADM), emitida por la Cámara Civil para Asuntos de Familia del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil trece (2013), con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 4, Manzana Núm. 3354, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 190.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 3000286848”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa

por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000104163, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024232221, inscrito en fecha primero (1°) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:34:42 a.m., contenido de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000104163, 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. 572/2024, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Cristian Arturo Mateo, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a **Bernardo Morel Rosario**, en calidad de titular registral.

VISTO: El escrito de defensa, de fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito por el señor **Bernardo Morel Rosario**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0819051-3; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Juan Alberto Ureña de Jesús**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0947814-9.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 4, Manzana Núm. 3354, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 190.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 3000286848”*.

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-00000110468, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024232221; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de la Sentencia Civil núm. 1413-13 (ADM), emitida por la Cámara Civil para Asuntos de Familia del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil trece (2013), con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 4, Manzana Núm. 3354, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 190.16 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo de Guzman, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 3000286848”*, propiedad del señor **Bernardo Morel Rosario**.

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 treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de julio 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Bernardo Morel Rosario**, en calidad de titular registral y deudor; ii) **Aida Caridad Aybar Cueto**, en calidad de acreedora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Bernardo Morel Rosario**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 572/2024, de fecha doce (12) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).

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 **Aida Caridad Aybar Cueto**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000104163, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que no fue aportada una sentencia definitiva condenatoria al pago de la sumas adeudadas; **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-00000110468, de fecha treinta y uno (31) 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

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

recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, de conformidad al artículo 2123 del Código Civil Dominicano “*la hipoteca judicial resulta de las sentencias bien sean contradictorias, o dadas en defecto, definitivas o provisionales, en favor del que las ha obtenido. Resulta también, de los reconocimientos o verificaciones hechas en juicio de las firmas puestas en un acto obligatorio bajo firma privada*” (sic); **ii)** que, según expresa Lavandier E. Napoleón en su libro Derecho de la Seguridades y Garantías del Crédito “*toda sentencia de condenación, cual se la naturaleza del crédito en su origen, se ve acompañada de una hipoteca a favor de aquel que la ha obtenido...en ese orden ha sido juzgado que la hipoteca judicial es adquirida de pleno derecho por el solo hecho del pronunciamiento de la sentencia y ni el acreedor tiene derecho requerirlas en sus conclusiones, ni el juez que acordarla en el dispositivo de su decisión*”; **iii)** que, en ese orden, ha sido juzgado que la sentencia que homologa una partición puede en ciertos casos dar lugar a una inscripción de hipoteca judicial, cuando reconoce a una de las partes contra la otra un derecho de crédito; **iv)** que, en ese orden, estamos en presencia de un acuerdo de partición amigable realizado entre los señores Aida Caridad Aybar Cueto y Bernardo Morel Rosario, del cual resultó un crédito en favor de la primera por la suma de RD\$700,000.00 y el mismo fue homologado por la Cámara Civil para Asuntos de Familia del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante la Sentencia Civil núm. 1413-13 (ADM), de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil trece (2013); **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 definitiva sobre el inmueble antes descrito, en favor de **Aida Caridad Aybar Cueto**.

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte recurrida, el señor **Bernardo Morel Rosario**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: **a)** que, los señores **Aida Caridad Aybar Cueto** y **Bernardo Morel Rosario**, estuvieron legalmente casados, sin embargo, dicho matrimonio fue disuelto según se verifica en el Sentencia de divorcio núm. 12-00740, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil doce (2012), emitida por la Octava Sala de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia para Asuntos de Familia; **b)** que, los señores **Aida Caridad Aybar Cueto** y **Bernardo Morel Rosario**, mediante el acuerdo de partición de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), establecen la forma de distribución de los bienes adquiridos en comunidad, además de que, este último reconoce a la primera un crédito de RD\$700,000.00; **c)** que, después de la separación legal, los referidos señores han mantenido una buena relación, por lo que el señor **Bernardo Morel Rosario** ha quedado sorprendido del intento de inscripción de hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble de referencia; **d)** que, el honorable Registrador de Títulos de Santo Domingo sabiamente rechazó la actuación registral; **e)** en ese sentido, solicita a la Dirección Nacional de Registro de Títulos que proceda a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico.

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: “*(...) la Sentencia Civil No. 1413-13 (ADM), de fecha 27/11/2013, emitida por la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en Asuntos de Familia, contentiva de Homologación de Acto de Partición Amigable, no ordena, de manera expresa, la inscripción de la hipoteca judicial definitiva por el monto de RD\$700,000.00(...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en contestación a los argumentos esbozados por ambas partes, resulta importante destacar que, la Sentencia Civil núm. 1413-13 (ADM), de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil trece (2013), emitida por la Cámara Civil para Asuntos de Familia del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, la cual funge como documento base de la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, establece en su dispositivo lo siguiente: “*ÚNICO: Homologa el contrato de Partición de la Comunidad de Bienes, de fecha 30 de agosto del 2012, legalizado por el Lic. Carlos Alberto Morales Abreu, Notario Público de los del Número del Distrito Nacional, mediante el cual los señores Aida Aybar Cueto y Bernardo Morel Rosario, Realizan la partición amigable de los bienes que fueron adquiridos dentro de la comunidad matrimonial, por los motivos expuestos*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, conforme a la parte dispositiva de la Sentencia que nos ocupa, descrita anteriormente, el Tribunal solo se pronuncia respecto de la homologación del acuerdo de partición de fecha 30 de agosto del año 2012, sin embargo, no condena expresamente al pago u ordena la obligación por parte del deudor a pagar la cantidad de dinero acordada en el referido acuerdo, lo cual contraviene con la disposición núm. 66 de 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), que establece que, a los fines de inscribir una hipoteca judicial definitiva, se requiere el depósito de una copia certificada de la **decisión judicial condenatoria definitiva**, debidamente registrada, que sustente la inscripción.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional es de criterio que, en el caso de la especie, para la inscripción de una hipoteca judicial u otro tipo de derecho real de garantía, entre los elementos que permiten la aplicación del principio de especialidad respecto a la causa cuando se presenta ante el Registro de Títulos este tipo de actuación, se destaca la determinación del monto en el documento que lo sustenta; lo cual, acreditaría que se trate de un crédito cierto y líquido. Por ende, al tribunal no condenar u obligar el pago de manera expresa por la suma requerida por las partes interesadas, no se constata la determinación del monto que generaría el registro de esta hipoteca judicial definitiva y lo que impide que se aplique el principio de especialidad respecto a la causa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de lo antes expuesto, 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 antes citada; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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).

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 la señora **Aida Caridad Aybar Cueto**, en contra del oficio Núm. ORH-00000110468, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024232221; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos en esta 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/jaql