



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO

**DNRT-R-2024-00128**

FECHA

**22-08-2024**

NO. EXPEDIENTE

**DNRT-E-2024-1912**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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, **Leda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad comercial **J. Armando Lopez Holding Group, S.R.L.**, titular del registro nacional de contribuyentes (RNC) Núm. 1-32-22769-7, con su domicilio social en la calle Profesor Juan Bosch Núm. 43, Edificio del Carmen, 2do Nivel, apartamento Núm. 2-8, de la ciudad de La Vega, República Dominicana, debidamente representada por **Rafael Antonio Martinez Mendoza**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 047-0038028-2, domiciliado y residente en la ciudad de La Vega; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Juan Francisco Morel Méndez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 047-0054217-0, con estudio profesional abierto en el apartamento Núm. 2-8, de la segunda planta del Edificio del Carmen, ubicado en la esquina que forman las calles Profesor Juan Bosch y Colón de la ciudad de La Vega, email: juanyiyo2@hotmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R.232877, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral Núm. 3212405158.

VISTO: El expediente registral Núm. 3212301049, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:20:38 a.m., contenido de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, Cancelación de Hipoteca Convencional e Inscripción de Hipoteca Convencional, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), contenido de cancelación de hipoteca judicial provisional, suscrito por **Claudio Gonzalez Pety** y **Laura Grisel Guzman Castillo**, en calidad de acreedores, legalizado por el Dr. Gregorio Alcantara Valdez, notario público de San Juan de la Maguana, matrícula Núm. 4426; b) acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes

de mayo del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por la **Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, Inc. (COOPCENTRAL)**, en calidad de acreedora, legalizado por el Lcdo. Martin Suero Ramírez, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3577; c) acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de inscripción de hipoteca convencional, suscrito por **J. Armando Lopez Holding Group, S.R.L.**, en calidad de acreedor, legalizado por el Dr. Francisco Santiago Moreta, notario público de Las Matas de Farfán, matrícula Núm. 6908; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 203848968635, con una extensión superficial de 2,097.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan; identificada con la matrícula Núm. 2000013640”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, mediante oficio Núm. O.R.191452, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral Núm. 3212405158, inscrito en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:07:29 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, en contra del citado oficio Núm. O.R.191452, 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 Núm. 812/2024, de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Jerry de los Santos Lázaro, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la provincia de Santo Domingo; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Juan de Dios Encarnación Santiago**, en calidad de deudor y titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 203848968635, con una extensión superficial de 2,097.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan; identificada con la matrícula Núm. 2000013640”*.

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 Núm. O.R.232877, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, relativo al expediente registral Núm. 3212405158; contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, Cancelación de Hipoteca Convencional e Inscripción de Hipoteca Convencional, en virtud de las siguientes documentaciones: a) acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de cancelación de hipoteca judicial provisional, suscrito por **Claudio Gonzalez Pety** y **Laura Grisel Guzman Castillo**, en calidad de acreedores, legalizado por el Dr. Gregorio Alcantara Valdez, notario público de San Juan de la Maguana, matrícula Núm. 4426; b) acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por la **Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, Inc. (COOPCENTRAL)**, en calidad de acreedora,

legalizado por el Lcdo. Martin Suero Ramírez, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3577; c) acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), contenido de inscripción de hipoteca convencional, suscrito por **J. Armando Lopez Holding Group, S.R.L.**, en calidad de acreedor, legalizado por el Dr. Francisco Santiago Moreta, notario público de Las Matas de Farfán, matrícula Núm. 6908; con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 203848968635, con una extensión superficial de 2,097.46 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Las Matas de Farfán, provincia de San Juan; identificada con la matrícula Núm. 2000013640”; propiedad de **Juan de Dios Encarnación Santiago**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha uno (01) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha dos (02) del mes de agosto 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 materia<sup>1</sup>.

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 sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral las siguientes personas: i) la entidad comercial **J. Armando Lopez Holding Group, S.R.L.**, en calidad de beneficiaria de la carga que se pretende inscribir y recurrente en la presente acción recursiva; ii) el señor **Juan de Dios Encarnación Santiago**, en calidad de deudor y titular registral del inmueble que nos ocupa; iii) **Claudio Gonzalez Pety y Laura Grisel Guzman Castillo**, en calidad de acreedores de la hipoteca judicial provisional que se pretende cancelar; iv) **La Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, INC. (COOPCENTRAL)**, en calidad de acreedora de la hipoteca convencional que se pretende cancelar.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada al señor **Juan de Dios Encarnación Santiago**, en calidad de deudor y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 812/2024, 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, a pesar de lo anteriormente establecido, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico a los señores **Claudio Gonzalez Pety y Laura Grisel Guzman Castillo**, en calidad de acreedores de la hipoteca judicial provisional que se pretende cancelar, así como a **La Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, INC. (COOPCENTRAL)**, en calidad de acreedora de la hipoteca convencional que se pretende cancelar.

---

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

CONSIDERANDO: Que, no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; tal y como 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 de San Juan de la Maguana, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

**POR TALES MOTIVOS**, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

#### **RESUELVE:**

PRIMERO: Declara **inadmisibile** el presente Recurso Jerárquico; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de San Juan de la Maguana, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

TERCERO: 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/dacr