

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00131

FECHA
30-08-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1969

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 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, **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 doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Edy Miguel Rodríguez Matías**, de nacionalidad dominicana, mayor edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1160015-1, domiciliado y residente en la calle Núm. 25 Este, Núm. 39, Ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Dilenia Casimiro Mercedes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0919873-9, teléfono Núm. 829-891-1488, email dilenia30@gmail.com, con domicilio profesional abierto en la Carretera Mella, esquina Central, Plaza Rosa, local Núm. 202, Urbanización Lucerna, municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio Núm. ORH-00000113992, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024322146.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024122430, inscrito en fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de las siguientes documentaciones: **a)** compulsas del acto auténtico de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), contentiva de Pagaré Notarial, instrumentado por la Dra. Santa Lourdes Duran Doble, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 5794; **b)** doble factura de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial de fecha cinco (05) del mes de

marzo del año dos mil veinticuatro (2024), con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 102, Primera Planta, del condominio Mercedes, con una extensión superficial de 90.05 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. 5, Manzana Núm. 1658, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100254526*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000105935, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024322146, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:58:40 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000105935, 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 marcado con el Núm. 0648/2024, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Ariel Francisco Santos Japa, alguacil ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **William Hernandez Montas** y **Rhina Elizabeth Irizarry Acevedo**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 102, Primera Planta, del condominio Mercedes, con una extensión superficial de 90.05 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. 5, Manzana Núm. 1658, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula Núm. 0100254526*”.

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. ORH-00000113992, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024322146; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de las siguientes documentaciones: **a)** compulsas del acto auténtico de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil diecisiete (2017), contentiva de Pagaré Notarial, instrumentado por la Dra. Santa Lourdes Duran Doble, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 5794; **b)** doble factura de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 102, Primera Planta, del condominio Mercedes, con una extensión superficial de 90.05 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito del Solar Núm. 5, Manzana Núm. 1658, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado*”.

con la matrícula Núm. **0100254526**”, propiedad de **Rhina Elizabeth Irizarry Acevedo** y **William Hernandez Montas**.

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 veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Edy Miguel Rodríguez Matías**, en calidad de beneficiario del asiento registral que se pretende inscribir y parte recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) los señores **William Hernandez Montas** y **Rhina Elizabeth Irizarry Acevedo**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **William Hernandez Montas** y **Rhina Elizabeth Irizarry Acevedo**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 0648/2024, 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 Núm. 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 del Distrito Nacional procuraba la inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, con relación al inmueble antes descrito, en favor del señor **Edy Miguel Rodríguez Matías**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000105935, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro

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

(2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue rechazada mediante oficio Núm. ORH-00000113992, de fecha veinticinco (25) del mes de julio 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 08 de marzo del año 2024, fue solicitado ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial, en favor del señor **Edy Miguel Rodríguez Matías**; **ii)** que, se trata de un pagaré notarial consentido por el señor **William Hernandez Montas** propietario del inmueble pretendido, el cual no ha pagado la deuda a la cual se comprometió; **iii)** que, el artículo 1419 del Código Civil Dominicano, establece que: *“Pueden los acreedores exigir el pago de las deudas contraídas por la mujer, tanto sobre sus propios bienes, los del marido o de la comunidad, salvo la recompensa debida a la comunidad o la indemnización”*; **iv)** que, dicho criterio ha sido ratificado por la Suprema Corte de Justicia mediante la sentencia Núm. 203, de fecha 28 de febrero del año 2018, expediente Núm. 2012-2219; **v)** que, por todo lo antes expuesto, se proceda con la inscripción de la hipoteca judicial definitiva en virtud de pagare notarial, en favor de **Edy Miguel Rodríguez Matías** .

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la solicitud de reconsideración fundamentado en lo siguiente: *“(…) toda vez que la cónyuge no consiente el pagaré notarial, como lo establece la guía de requisitos del Registro Inmobiliario, cuyo documento base es el acto auténtico, con la observación de que si el deudor está casado bajo el régimen de la comunidad legal, debe constar en el documento el consentimiento del cónyuge”*.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), indica que: *“Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior y, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional, ha comprobado que la acción de reconsideración debió ser declarada **inadmisible por extemporánea**, toda vez que, el oficio de rechazo Núm. ORH-00000105935, relativo al expediente registral Núm. 0322024122430, fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado en fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por haber transcurrido treinta (30) días hábiles después de su emisión, y, a partir de la misma, comenzó a correr el plazo de los quince (15) días hábiles para la interposición de la reconsideración, el cual venció el día veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes expuesto, se verifica que la acción en reconsideración fue interpuesta en fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles a partir de la publicidad del acto administrativo, establecido en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que el artículo 47 de la Ley Núm. 834-78, que modifica el Código de Procedimiento Civil Dominicano, señala que, *los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso.*

CONSIDERANDO: Que, en atención a las disposiciones legales antes descritas, los Registros de Títulos, en el ejercicio de su función calificadora deben analizar la admisibilidad de las solicitudes de reconsideración, y declararlas de oficio, en los casos que no cumplan con los plazos establecidos por la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, dentro de los preceptos legales que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Publicidad**, el cual establece que: *la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, toda vez que, el recurso de reconsideración fue interpuesto de forma extemporánea, y, en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional 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, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 47 de la Ley 834-78, modifica el Código Civil Dominicano.

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 señor **Edy Miguel Rodríguez Matías**, en contra del oficio Núm. ORH-00000113992, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al

expediente registral Núm. 0322024322146; 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 del Distrito Nacional, 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/dacr