

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00011

FECHA
22-01-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2855

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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, **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 veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **OPORMEC, S. R. L.**, titular del RNC Núm. 1-01-83970-8, representada por la señora **Katherine Risk Baez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1261184-3, domiciliada en esta ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, Republica Dominicana, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especial al **Dr. Gustavo A. Mejia-Ricart A.** y la **Lcda. Gisell Y. Valdez Polanco**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1345405-2 y 402-2523325-9, respectivamente, con estudio profesional abierto en el bufete **Mejia-Ricart & Asociados**, ubicado en la suite 701-A, Torre Profesional Baltimore I, sector Piantini, m de esta ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, Republica Dominicana. Teléfono: 809-476-7474, correo: abogadobmr1@mejiaricart.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000123269, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024631297.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024520797, inscrito en fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:26:06 p.m., contenido de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 158-2018, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Lcdo. Ángel Nicolas Mejia Acosta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3419; **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha 02 de octubre del año 2024, suscrita por el **Dr. Gustavo A. Mejia-Ricart A.** y la **Lcda. Gisell Y. Valdez Polanco**; proceso que culminó con

el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000121093 de fecha seis (06) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024631297, inscrito en fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:43:38 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado; retirado del registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 20 de diciembre del año 2024, por Gisell Yamileth Valdez Polanco, titular de la cédula de identidad núm. 402-2523325-9.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 316/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Carlos Roche, alguacil ordinario de la Segunda Sala Laboral del Distrito Nacional, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **Gladys Taveras Vargas y Juan Carlos Rodríguez Abreu**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 3, Manzana Núm. 2388, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 662.72 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100254698”*.

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-00000123269, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024631297; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 3, Manzana Núm. 2388, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 662.72 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100254698”*.

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 diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el retiro del acto recurrido, por Gisell Yamileth Valdez Polanco, según se acredita e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de diciembre 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.

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

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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 personas involucradas en este expediente registral: i) la señora **Gladys Taveras Vargas**, en calidad de titular registral y deudora; ii) el señor **Juan Carlos Rodríguez Abreu**, en calidad de copropietario y, iii) la entidad **OPORMEC, S. R. L.**, en calidad de acreedora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Gladys Taveras Vargas y Juan Carlos Rodríguez Abreu**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia, a través del acto de alguacil marcado con el Núm. 316/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Carlos Roche, alguacil ordinario de la Segunda Sala Laboral del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha dos (02) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 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 del Distrito Nacional procuraba la inscripción de Hipoteca Judicial definitiva, con relación al inmueble antes descrito, a favor de OPORMEC, S. R. L.; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000121093, de fecha seis (06) de noviembre 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-00000123269, de fecha diez (10) del mes de diciembre 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 de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 21 de diciembre del año 2018, el señor Juan Carlos Rodríguez Abreu suscribió una autorización a suscripción de pagare notarial con la sociedad OPORMEC, S.R.L., mediante el cual da su consentimiento en calidad de copropietario en bienes y pareja de hecho de la señora Gladys Taveras Vargas; **ii)** A que en fecha 03

de octubre del año 2024, fue depositada ante Registro de Títulos la doble factura, solicitando la inscripción de hipoteca definitiva mediante acto autentico denominado Pagare Notarial No. 158-2018 de fecha 28 de diciembre del 2018, en el cual la señora Gladys Taveras Vargas, contrajo obligaciones de pago con la entidad OPORMEC, S. R. L., por concepto de préstamo por la suma de cien mil dólares norteamericanos con 00/100 (US\$100,000.00); **iii**) A que en fecha 06 de noviembre del año 2024 la registradora de títulos adscrita del Distrito Nacional rechazó el expediente argumentando que el señor Juan Carlos Rodríguez Abreu no figura suscribiendo el pagaré notarial que se está utilizando como título ejecutorio para inscribir la hipoteca, obviando completamente que el mismo había dado autorización mediante acto auténtico para que su pareja de hecho y copropietaria del inmueble suscribiera dicho pagare. Por lo tanto, dicha autorización demuestra la voluntad y el consentimiento del señor Juan Carlos Rodríguez Abreu para que el crédito sea ejecutado; **iv**) que, cuando uno de los cónyuges por alguna razón no puede firmar un documento notarial, este puede autorizar la suscripción de este a su pareja o cónyuge en calidad de copropietario mediante autorización valida, como sería un acto bajo firma privada mediante el cual autoriza la firma de dicho documento; razonamiento contrario de la registradora actuante; **v**) que, por tales motivos, tenemos a bien solicitar que sean revocados los oficios correspondientes a los expedientes números 0322024520797, de fecha 06 de noviembre del año 2024 y 0322024631297, de fecha 10 de diciembre del año 2024, y en consecuencias, acoger la petición de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, sobre el inmueble identificado como: *“Solar Núm. 3, Manzana Núm. 2388, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 662.72 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100254698”*.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio núm. ORH-00000123269, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“Rechazar como al efecto se rechaza el presente expediente en virtud de que en el Acto Autentico No. 158 de fecha 28 de diciembre del 2018, el señor Juan Carlos Rodríguez Abreu no figura suscribiendo el acto jurídico”*.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. ORH-00000123269, teniendo como resultado: *“Se declara inadmisibile la presente solicitud de reconsideración, toda vez que, no se aportó la notificación de las partes involucradas, incumpliendo los requisitos de forma dispuestos en el Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022. (Sic).*

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación registral, tiene a bien establecer que, los señores Gladys Taveras Vargas y Juan Carlos Rodríguez Abreu, adquirieron el inmueble identificado como: *“Solar Núm. 3, Manzana Núm. 2388, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 662.72 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100254698”*, mediante acto bajo firma privada de fecha 22 de junio del año 2016, legalizado por la Dra. Aida Gómez de Ripley, notario público del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4511, inscrito el día 23 de junio del año 2016,

ostentando el estado civil “*solteros*”; conforme consta publicitado en el Certificado de Título libro 3925, folio 120 y Registro Complementario bajo el Libro 1475, Folio 145, Hoja 010.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, entre las piezas del expediente no existe documentación que establezca información relativa a la existencia de registro de matrimonio celebrado entre los señores Gladys Taveras García y Juan Carlos Rodríguez Abreu, así como la fecha en que los mismos contrajeron nupcias.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y contrario a los argumentos que originaron el rechazo del Registro de Títulos del Distrito Nacional, se evidencia en nuestros asientos registrales originales que el inmueble objeto de la presente actuación registral identificado como: “*Solar Núm. 3, Manzana Núm. 2388, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 662.72 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100254698*”, no forma parte de un régimen matrimonial de comunidad de bienes, sino más bien, de un derecho adquirido por los señores Gladys Taveras García y Juan Carlos Rodríguez Abreu en copropiedad independiente.

CONSIDERANDO: Que, de lo expuesto anteriormente, se colige que, Gladys Taveras Garcia al momento de suscribir el Acto Auténtico Núm. 158-2018, de fecha 28 del mes de diciembre del año 2018, ostentaba calidad para constituir la hipoteca judicial definitiva sobre la parte proporcional correspondiente a su derecho registrado, toda vez que, se ha comprobado que la titular no se encontraba casada al momento de adquirir la propiedad sobre la cual se procura inscribir este derecho real de garantía.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, resulta importante señalar que, entre las documentaciones que componen el presente expediente registral, consta depositado el documento de fecha 21 del mes de diciembre del año 2018, legalizado por el Lic. Ángel Nicolás Mejía Acosta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3419, contentivo de autorización a suscripción de pagare notarial, mediante el cual, Juan Carlos Rodríguez Abreu otorga su consentimiento y autorización a la señora Gladys Taveras García, para la ejecución de pagaré notarial por concepto de préstamo por un monto de cien mil dólares (US\$100,000.00). Por lo que, en un escenario distinto al señalado, de estar ambos casados al momento de adquirir el inmueble de referencia, con el citado documento se comprobaría la autorización del posible cónyuge para que se efectuara la deuda contraída mediante el pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, en este aspecto, es preciso resaltar que, el punto 66 literal “a” de la Disposición Técnica Núm. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023, que modifica los requisitos para actuaciones registrales ante Registro de Títulos, establece que, a los fines de constituir y publicitar una Hipoteca Judicial definitiva, la solicitud de esta operación debe contener los documentos siguientes: a) documento que justifique la solicitud: (...)“Acto auténtico (primera copia certificada), contentivo de Pagaré Notarial. Si el deudor está casado bajo el régimen de la comunidad legal, debe constar en el documento el consentimiento del cónyuge (...)”. En efecto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien esclarecer que, en caso de que se pudiera acreditar que los señores Gladys Taveras García y Juan Carlos Rodríguez Abreu se encontraban casados entre sí al momento de adquirir el derecho de propiedad, figura el consentimiento otorgado por uno de los cónyuges para contraer la deuda.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada 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 visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 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 Núm. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la entidad **OPORMEC, S. R. L.**, titular del RNC Núm. 1-01-83970-8, en contra del oficio Núm. del oficio núm. ORH-00000123269, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024631297; y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido Registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:26:06 p.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva; con relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 3, Manzana Núm. 2388, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 662.72 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100254698*”, y en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento de **Hipoteca Judicial Definitiva**, en el rango que corresponda, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **OPORMEC, S. R. L.**, RNC Núm. 1-01-83970-8, por un monto de US\$100,000.00. El derecho tiene su origen en acto auténtico núm.

158-2018, instrumentado por el Lcdo. Ángel Nicolas Mejía Acosta, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3419, en fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil dieciocho (2018).

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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