

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00051**

FECHA  
**10-03-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0154**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de febrero 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 treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por el **Hilario Pujols Ortíz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 066-0014693-7, domiciliado y residente en la Ave. Duarte núm. 34-B, municipio de Las Terrenas, provincia Samaná, República Dominicana, persona que tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. Greis Modesto, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 065-0035188-4, con domicilio procesal de manera permanente en la calle María Trinidad Sánchez núm. 5-B, municipio de Santa Barbara de Samaná, provincia Samaná, República Dominicana, Email: [greymodesto@gmail.com](mailto:greymodesto@gmail.com). Teléfono: 829-281-9619.

En contra del Oficio Núm. O.R.244492, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642414815.

VISTO: El expediente registral original Núm. 5642414815, inscrito en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:50:59 p. m., contentivo de solicitud de Inscripción de Judicial Definitiva, en virtud de Sentencia Núm. 540-2024-SSEN-00001, de fecha 02 de enero del año 2024, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, mediante oficio Núm. OSU-00000226547 de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024); proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 108/2025, de fecha treinta y uno (31) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Pedro Antonio Amparo Paredes, Alguacil Ordinario del Juzgado de Paz de Samaná, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Nicolás Calcaño García** y **Amantina Jiménez Couts**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTOS: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una superficie de 9,785.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1-PRO, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y provincia de Samaná; identificado con la matrícula Núm. 1700003870”*, propiedad de los señores **Nicolás Calcaño García** y **Amantina Jiménez Couto**.

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 está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio Núm. O.R.244492, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642414815; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una superficie de 9,785.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1-PRO, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y provincia de Samaná; identificado con la matrícula Núm. 1700003870”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece 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, 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 calificado en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este 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 en los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Nicolás Calcaño García y Amantina Jiménez Coutts**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente acción recursiva; ii) **Hilario Pujols Ortiz**, en calidad de beneficiario y parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Nicolás Calcaño García y Amantina Jiménez Coutts**, en calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil Núm. 108/2025, de fecha treinta y uno (31) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Pedro Antonio Amparo Paredes, Alguacil Ordinario del Juzgado de Paz de Samaná, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha tres (03) de febrero del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 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, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la solicitud de inscripción de hipoteca judicial fue rechazada por el Registro de Títulos de Samaná en razón de que el inmueble se encuentra afectado por un asiento de bien de familia, el cual genera un bloqueo registral; **ii)** que, anterior a la emisión de un oficio de rechazo había sido emitido un oficio de subsanación, solicitando el depósito del duplicado de la constancia anotada correspondiente al inmueble de la actuación; **iii)** que, había sido aportada en el expediente la sentencia núm. 540-2021-SSEN-00678, de fecha 06 de octubre del año 2021, mediante la cual el tribunal acoge la solicitud de homologación de renuncia del bien de familia; **iv)** que, eventualmente con el levantamiento del bien de familia, se perseguía la inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de la sentencia civil núm. 540-2024-SSEN-00001, de fecha 02 de enero del año 2024, mediante la cual se condena a los señores Nicolás Calcaño García y Amantina Jimenez Scouts al pago de RD\$372,000.00 y por ende se genera un crédito líquido y exigible en favor del señor Hilario Pujols Ortíz; **v)** que, el Registro de Títulos solicitó el depósito del duplicado de la constancia anotada que ampara los derechos del inmueble objeto de la rogación, lo que resulta contraproducente, dado que no se trata de una hipoteca convencional; **vi)** que, por tales motivos se solicita que sea revocado el oficio de rechazo, se ordene el levantamiento del bien de familia y por vía de consecuencia que sea proceda a emitir la certificación de registro de acreedor a favor del señor Hilario Pujols Ortiz sobre la base del crédito contenido en la sentencia Núm. 540-2021-SSEN-00678.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Samaná calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“sobre el inmueble de referencia existe un asiento No. 170011759, contentivo de Bien de Familia, inscrito el 12/05/2004, otorgado por el Instituto Agrario Dominicano (I.A.D), bajo el libro núm. 0020, folio núm. 237, hoja núm. 231, del registro complementario; de los que se desprende que dicho inmueble constituye un Bien de Familia generando un bloqueo registral que impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble”*.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que sustenta el expediente objeto de la presente acción recursiva, y en contestación a los argumentos esbozados por la parte interesada, es necesario

destacar que, en el presente recurso la parte recurrente solicita la inscripción de la hipoteca judicial definitiva y la cancelación del Bien de Familia inscrito en el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una superficie de 9,785.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 1-PRO, del Distrito Catastral No. 02, ubicado en el municipio y provincia de Samaná; identificado con la matrícula Núm. 1700003870; sin embargo, se ha verificado que dicha solicitud no fue realizada en el expediente registral inicial, en atención de que no consta aportada instancia que acredite dicha rogación.*

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, adicional a lo señalado, es preciso señalar que la parte solicitante depositó dos contestaciones a los oficios de subsanación emitidos por el Registro de Títulos, de fechas 28 de octubre de 2024 y 12 de noviembre de 2024, en las cuales únicamente se solicita la ejecución de la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, enfatizando incluso lo siguiente: *“Le exhorta a cumplir con la solicitud realizada tal cual indica el crédito en la sentencia civil marcada con el no. 540-2024-SS-00001, de fecha 02 del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024) evacuada por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná y, a emitir la respectiva certificación de registro de acreedores para garantizar tal crédito indicado, sobre la base del inmueble propiedad de los deudores”.*

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, a pesar de que consta depositada la decisión judicial que homologa una renuncia de bien de familia, la misma no instruye de manera expresa al Registro de Títulos a cancelar el asiento de Bien de Familia que afecta al inmueble objeto del presente recurso, ni contempla en la ponderación del caso la descripción de este inmueble registrado, por lo que en el ejercicio de la función calificadora, el registrador de títulos no está apto para presumir lo que no consta de manera expresa en los documentos aportados en el Registro de Títulos. En efecto, si bien la parte recurrente solicitó ante esta dirección nacional la cancelación del bien de familia en la instancia que sustenta la presente acción recursiva, lo cierto es que se estaría modificando la rogación original, ya que inicialmente no se estipuló este requerimiento al Registro de Títulos de Samaná en el expediente de origen, conforme queda evidenciado en los párrafos preferentes.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, es preciso citar lo que establece el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el recurso jerárquico, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”.*

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, conforme se señala en los párrafos precedentes, esta Dirección Nacional ha podido constatar que bajo el expediente registral núm. 5642414815, se encuentra depositada la sentencia civil núm. 540-2021-SS-00678 de fecha 06 de octubre del año 2021, emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná, la cual en ordinal segundo de su dispositivo establece que homologa el acto marcado con el núm. 135 de fecha 07 de septiembre del año 2021.

CONSIDERANDO: Que, ante la omisión de la designación catastral del inmueble en los considerandos o ponderación del caso del tribunal y al no constar entre las piezas del citado expediente el depósito de la copia certificada por el tribunal del acto de renuncia de bien de familia que está siendo homologado, donde se pueda acreditar la designación catastral del inmueble objeto de este expediente, impide aplicar adecuadamente el principio de especialidad en cuanto al objeto registral.

CONSIDERANDO: Que, el principio de especialidad consiste en la correcta determinación del objeto, sujeto y causa del derecho a registrar. Que esta determinación se aplica con la correcta identificación de la designación catastral del inmueble, la cual debe estar debidamente asentada en la documentación que fundamenta la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 36, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos, considera que para ser admitido como un fundamento de un asiento registral el caso de los inmuebles registrados, entre los requisitos de fondo, la identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná, pero por motivos distintos; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 16, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, indicando que: “*El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación*” (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente que tiene la posibilidad de solicitar nuevamente y de manera conjunta, las actuaciones registrales de cancelación de bien de familia e inscripción de hipoteca judicial definitiva, tomando en cuenta los requisitos establecidos para dicha cancelación, estipulados en el Artículo 24, numeral 15, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001 de fecha 28 de agosto del 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos. Además, se hace la salvedad que será necesario aportar copia certificada por el tribunal correspondiente del acto auténtico núm. 135, de fecha 07 de septiembre del 2021, que fue homologado por el citado órgano jurisdiccional con la cancelación de bien de familia, para así dar cumplimiento al principio de especialidad acorde a lo establecido en 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 Samaná, 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”, 20, 62, 63, 164, 168, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

### **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 **Hilario Pujols Ortiz**, en contra del Oficio Núm. O.R.244492, de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642414815; 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 Samaná, 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/pts