

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00002

FECHA
19-01-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2038

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), años 181 de la Independencia y 162 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 primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Anthony Rafael Hilario José**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1750330-0, con domicilio en el local núm. 202, de la plaza Bella Vista Center, ubicado en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1306, del sector Bella Vista, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Lcdos. Gregorio Garcia Villavizar y Jovanny Manuel Núñez Arias**, dominicanos, mayor de edad, con estudio profesional abierto en común en el local 5-E, piso 5, de la Torre Fabré I, ubicada en la Avenida Rómulo Betancourt, núm. 1504, del sector bella vista. Teléfono: 809-756-3280.

En contra del oficio núm. ORH-00000146086, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025751131.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025660969, inscrito en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 7:38:33 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de pagaré notarial, mediante los documentos siguientes:

a) Compulsa Notarial del Acto marcado con el núm. 5, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentando por el Dr. Apolinar Pérez Morel, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4697, contentivo de Pagaré Notarial, suscrito por el señor **Alexis Junior Duval Aquino**, por si, y en representación de **Junior Duval The Pizza House Dominicana, S.R.L.**, en calidad de deudor, y el señor **Anthony Rafael Hilario José**, en calidad de acreedor;

b) Instancia de fecha 02 de septiembre del año 2025, suscrita por Anthony Rafael Hilario José, legalizadas las firmas por el Dr. Apolinar Pérez Morel, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula

núm. 469, contentiva de Doble Factura de inscripción de Hipoteca Definitiva; con relación a los inmuebles identificados como: 1) “Parcela 205-E, del Distrito Catastral núm. 06, con una superficie de 1,303.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 0100048341”; y, 2) “parcela núm. 401402634096, con una superficie de 560.96 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400084487”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo núm. ORH-00000143077, de fecha veinticuatro (24) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9082025751131, inscrito en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), a las 08:30:17 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000143077, 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. 933/2025, de fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Yery Lester Ruiz G., alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de Santo Domingo, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Alexis Junior Duval Aquino** y la empresa **Junior Duval The Pizza House Dominicana, S.R.L.**, en calidad de titulares registrales de los inmuebles objeto de la presente actuación registral.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 934/2025, de fecha dos (2) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Yery Lester Ruiz G., alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de Santo Domingo, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la entidad **Banco Popular Dominicano, banco múltiple, S. A.**, en calidad de acreedor hipotecario.

VISTO: La instancia de fecha 08 de diciembre del año 2025, suscrita por el Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple, debidamente representado por las señoras Maria del Carmen Espinosa Figaris y Lourdes Massiel Suarez Gómez, contentiva de escrito de no objeciones.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1) “Parcela 205-E, del Distrito Catastral núm. 06, con una superficie de 1,303.20 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 0100048341”; 2) “parcela núm. 401402634096, con una superficie de 560.96 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400084487”.

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-00000146086, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025751131; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagare Notarial, con relación a los inmuebles identificados como: 1) “Parcela 205-E, del Distrito Catastral núm. 06, con una superficie de 1,303.20 metros cuadrados, ubicada en el

municipio y provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. **0100048341**”, propiedad de la entidad Junior Duval The Pizza House Dominicana, S.R.L.; 2) “parcela núm. **401402634096**, con una superficie de **560.96** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. **2400084487**”, propiedad de Alexis Junior Duval Aquino.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente:

- a. Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Santo Domingo, procura la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagare Notarial, sobre el inmueble de referencia;
- b. Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Referido órgano registral, mediante oficio núm. ORH-00000143077, de fecha 24 de septiembre del año 2025;
- c. Que la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra de la citada calificación siendo confirmado el rechazo mediante oficio núm. ORH-00000146086, de fecha 19 de noviembre del año 2025;
- d. Que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y, 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 diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en esa misma fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), 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) al señor **Anthony Rafael Hilario José**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la acción que se pretende; ii) la sociedad **Junior Duval The Pizza House Dominicana, S.R.L.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia; iii) **Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple** en calidad de acreedor del inmueble objeto de la presente actuación.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la sociedad **Junior Duval The Pizza House Dominicana, S.R.L.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión, mediante acto de alguacil marcado con el Núm. 934/2025, de fecha dos (2) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Yery Lester Ruiz G., alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de Santo Domingo, y, **Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple** en calidad de acreedor de la caga inscrita sobre inmueble objeto de la presente actuación registral, mediante acto de

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

alguacil marcado con el Núm. 933/2025, de fecha primero (1º) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Yery Lester Ruiz G., alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de Santo Domingo,

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara admisible el conocimiento de este.

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, en fecha 10 de septiembre del año 2025, el señor Anthony Rafael Hilario José, sometió por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo una solicitud de Hipoteca Judicial Definitiva en Virtud de Pagaré Notarial sobre el inmueble que nos ocupa;
- ii. que, dicha solicitud fue respondida por el registro de títulos, rechazando la indicada inscripción hipotecaria bajo el argumento de que existe un embargo inmobiliario a favor de Banco Popular Dominicano, S. A., y que esta actuación genera un bloqueo registral que impide la realización de nuevas inscripciones;
- iii. que, no conforme con dicho oficio, en fecha 06 de octubre del año 2025, el señor Anthony Rafael Hilario José interpuso una solicitud de reconsideración en contra de este, el cual fue rechazado por los mismos motivos;
- iv. que, el artículo 115 Resolución 788-2022 define la figura del bloqueo registral, estableciendo en resumen que, para que proceda un bloqueo registral debe existir un texto legal que así lo establezca y la extensión de dicho bloqueo;
- v. que, el artículo 686 del Código de Procedimiento Civil invocado por la oficina de registro de títulos para justificar su decisión, es con respecto a la enajenación de bienes embargados, lo cual de modo alguno prohíbe la inscripción de una hipoteca;
- vi. que, no es correcto estimar que el bloqueo generado por el embargo inscrito por el Banco Popular impedía la inscripción de la hipoteca solicitada, ya que, el artículo 686 solamente hace referencia a la enajenación, figura esta que, reiteramos no comprende la inscripción de garantías que ha sido solicitada por el impetrante;
- vii. que, por tales motivos, se declare bueno y valido el presente recurso jerárquico, en consecuencias, sea revocado el oficio núm. ORH-00000146086, de fecha 19 de noviembre del año 2025, y se disponga a inscribir a favor de Anthony Rafael Hilario José la Hipoteca Judicial Definitiva sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la entidad Banco Popular Dominicano, S. A., Banco Múltiple representado por las señoras María del Carmen Espinosa Figaris y Lourdes Massiel Suarez Gómez, en su escrito de defensa y objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, no se opone a la inscripción de la hipoteca en cuestión, alegando, en síntesis, lo siguiente:

- i. que, en fecha 18 de noviembre del año 2009, fue firmado un contrato de préstamo hipotecario con la sociedad Junior Duval The Pizza House, C. POR A., y el señor Alexis Junior Duval Aquino;
- ii. que, producto de atrasos en cuanto a sus obligaciones hipotecarias, la parte hoy recurrente, inicio un procedimiento de embargo inmobiliario, generándose sobre los inmuebles de referencia;
- iii. que, pasado el tiempo, entre las partes arribaron a un acuerdo y posteriormente la parte embargada saldó dicho préstamo, y entregado a estos tanto los certificados de registro de acreedor, como la cancelación de la inscripción de mandamiento de pago y la radiación de las hipotecas sobre los inmuebles de referencia;
- iv. que, a pesar de estar a disposición de la parte co-rrecurrida la cancelación de las anotaciones existentes a la fecha no la ha realizado ni la cancelación de las anotaciones de mandamiento de pago, ni la cancelación de hipoteca;
- v. que, de igual forma, y en el desinterés del presente proceso, la parte co-rrecurrida solicitó ante el registradores de títulos de Santo Domingo, la cancelación de las anotaciones respecto de los inmuebles en cuestión, por lo que, no existe imposición para que la parte recurrente inscriba respecto de los inmuebles cualquier afectación, ya que ha sido la propia Ley 108-05 que ha dispuesto en qué casos se generaran bloqueos registral, no encontrándose mandamiento de pago entre en estas disposiciones;
- vi. que, por los motivos expuestos, solicitamos sea comprado que hemos solicitado a su vez, la cancelación de inscripción de mandamiento de pago marcado con el núm. 50-13 de fecha 12 de enero del año 2013, del ministerial Ramon Pérez Ramírez.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación aportada en el presente recurso y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de La Vega, concluyó que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en virtud de que: *“el inmueble sobre el cual se pretende afectar, propiedad de JUNIOR DUVAL THE PIZZA HOUSE DOMINICANA, C. POR A.”, existe inscrito un asiento de Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 189-11, el cual genera un bloqueo registral sobre el mismo”.*

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión emitida por el referido órgano registral, la parte recurrente procedió a interponer formal solicitud de reconsideración en contra del oficio de rechazo original, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“SE RECHAZA la Reconsideración con relación a la inscripción de Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial (hoy Hipoteca Judicial Definitiva), toda vez que sobre los inmuebles: 1) Parcela No. 205-E, del DC 06, matrícula 0100048341, y 2) Parcela No. 401402634096, matrícula 2400084487, ambos ubicados en la provincia Santo Domingo, existe inscrito un asiento de Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 189-11, que genera un bloqueo registral sobre estos inmuebles, no permitiendo que sean anotados nuevos asientos de disposición (de transferencia y de acreencia) sobre los mismos, de conformidad con las motivaciones y preceptos legales antes expuestos.”*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo planteado y luego de verificados los asientos registrales con relación a los inmuebles que nos ocupa, esta Dirección Nacional ha verificado que:

- a) en fecha jueves 31 de enero de 2013 a las 10:16:00 a. m., fue inscrito el asiento núm. 330515975, contentivo de Embargo Inmobiliario, a favor de Banco Popular Dominicano, S. A., por un monto de

RD\$12,752,067.22. El derecho tiene su origen en el documento No.50-13 de fecha 12/ENE/2013, Acto de alguacil emitido por el ministerial Ramon Pérez Ramírez, Alguacil Ordinario de la Cámara de lo Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional. Nota: Mandamiento de pago conforme Ley 189-11. Este asiento genera un bloqueo registral sobre el inmueble. Inscrito en el Registro Complementario libro 327, folio 227, con relación al inmueble identificado como: *Parcela 205-E, DC 06, matrícula núm. 0100048341, con una superficie de 1,303.20 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*”, propiedad de Junior Duval The Pizza House Dominicana, C. Por A.; y,

b) asiento núm. 330515976, contentivo de Embargo Inmobiliario, a favor del Banco Popular Dominicano, por un monto de RD\$12,752,067.22. El derecho tiene su origen en el documento No. 50-13 de fecha 12 de enero del 2013, acto de alguacil emitido por el Ministerial Ramon Pérez Ramírez, Alguacil Ordinario de la Cámara de lo Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional. nota: este asiento genera un bloqueo registral sobre el inmueble. Inscrito en el Registro Complementario libro 1963, folio 199; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 401402634096, matrícula núm. 2400084487, con una superficie de 560.96 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo”*, propiedad del señor Alexis Junior Duval Aquino.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de determinar si procede o no la inscripción de una carga sobre un inmueble afectado por un bloqueo registral, resulta pertinente precisar la naturaleza de dicha figura. El artículo 115 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022) define el boqueo registral como una *“anotación que se asienta en el Registro Complementario del inmueble como efecto de una inscripción definitiva o provisional, que tiene su origen en una norma jurídica, y que impide la inscripción total o parcial de cualquier derecho o afectación posterior. La norma jurídica que crea el bloqueo registral define la extensión de sus efectos”*.

CONSIDERANDO: Que los efectos del bloqueo registral generado por un embargo inmobiliario se encuentran actualmente regulados por el Código de Procedimiento Civil modificado por la Ley núm. 764-44. cuyos artículos 680 y 686, disponen respectivamente, que: i) ***En caso que hubiere habido embargo precedente, el conservador de hipotecas o el registrador de títulos no transcribirán o inscribirán el nuevo embargo...***; y ii) ***“desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, y sin que haya necesidad de hacerla declarar”***.

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de las disposiciones citadas se desprende que la inscripción de un embargo inmobiliario limita exclusivamente: i) la inscripción de otro embargo inmobiliario y ii) los actos de enajenación del inmueble embargado, sin extenderse a otras afectaciones que no impliquen disposición del derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha sostenido el criterio de que el concepto de enajenación, en sentido amplio, comprende cualquier acto mediante el cual el propietario dispone del inmueble afectado por embargo, quedando tales actos carentes de efectos registrales mientras subsista dicha medida, en virtud de la nulidad prevista por el artículo 686 del Código de Procedimiento Civil².

CONSIDERANDO: Que, bajo ese contexto, la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva cuya admisión se solicita mediante la presente acción recursiva no constituye un acto de disposición del inmueble embargado, toda

² Resolución núm. DNRT-E-2024-2023, de fecha 05 de septiembre de 2024, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos

vez que se fundamenta en un pagaré notarial otorgado sobre la universalidad de los bienes del deudor y, lo que configura un derecho de garantía de naturaleza forzosa. En consecuencia, para la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sustentada en sentencia o en acto auténtico de pagaré notarial no se requiere la presentación de un acto expreso por parte del propietario por el que autorice su registro ante el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, adicional a lo planteado, es oportuno resaltar que en las documentaciones que sustentan el ejercicio de la presente acción, se aportaron dos certificaciones de estado jurídico emitidas por el Registro de Títulos de Santo Domingo en fecha 05 de diciembre del 2025, relativas a los inmuebles de referencia, en las cuales se evidencia que los asientos núm. 330515975 y 330515976 de embargo inmobiliario fueron cancelados, cuyo estatus se ha podido acreditar en los asientos registrales de dichos inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, conforme al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa** de la precitada Ley No. 107-13: “... *la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos*”.

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos establece el principio de Legalidad de la documentación, en su artículo 49, el cual plantea que : “*Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones o certificaciones presentadas a la consideración del Registro de Títulos, y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Constitución, la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, el Código Civil, otras leyes aplicables, así como el presente reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan. Acreditándose así que este caso cumple con el criterio.*”

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoge este Recurso Jerárquico y revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; según 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 Santo Domingo, 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, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 686 del Código Civil de la República Dominicana; 3, numerales 6 y 8 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 el señor **Anthony Rafael Hilario José**, en contra del oficio Núm. O ORH-00000146086, de fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025751131; y revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, en relación con los siguientes inmuebles:

a) “Parcela **205-E**, del Distrito Catastral núm. **06**, con una superficie de **1,303.20** metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. **0100048341**”, propiedad de la entidad Junior Duval The Pizza House Dominicana, S.R.L. a:

1. Inscribir el asiento de **Hipoteca Judicial Definitiva**, acorde al rango correspondiente, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Anthony Rafael Hilario**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-175033-0, casado con Yazmin Hernández de Hilario, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm. 001-1712279-6, por un monto de RD\$5,000,000.00. El derecho tiene su origen en virtud de la Compulsa Notarial del Acto marcado con el núm. 5, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentando por el Dr. Apolinar Pérez Morel, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4697.

b) “parcela núm. **401402634096**, con una superficie de **560.96** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. **2400084487**”, propiedad de Alexis Junior Duval Aquino, a:

1. Inscribir el asiento de **Hipoteca Judicial Definitiva**, acorde al rango correspondiente, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Anthony Rafael Hilario**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-175033-0, casado con Yazmin Hernández de Hilario, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm. 001-1712279-6, por un monto de RD\$5,000,000.00. El derecho tiene su origen en virtud de la Compulsa Notarial del Acto marcado con el núm. 5, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentando por el Dr. Apolinar Pérez Morel, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4697.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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