

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00039

FECHA

12-03-2026

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2026-0178

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por la sociedad comercial **Antonio P. Hache & Co., S.A.S.**, RNC núm. 1-02-00007-7, con su domicilio social en la avenida J. F. Kennedy, esquina calle del Carmen, sector Naco, distrito Nacional, debidamente representada por Antonio P. Hache Polanco, dominicano, mayor edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0061407-2; quien tiene como abogado apoderado a las **Lcdas. Arodis Y. Carrasco de Abreu y Francia García Torres**, con cédulas de identidad y electoral núm. 073-0012018-0 y 001-1149094-2, respectivamente, quienes hacen elección de domicilio profesional abierto en la calle Los Cerezos, núm. 7, urbanización La Carmelita, sector Los Prados, y en la calle Manuel Emilio Perdomo, núm. 37, sector Naco, Distrito Nacional. Correo electrónico: asesores.juridi@hotmail.com; Teléfonos: 809-541-7948, 809-541-8090, 809-227-2366 y 809754-8974.

En contra del oficio núm. ORH-00000147488, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025865528.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025665537, inscrito en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:47:36 a.m., contentivo de solicitud de Hipoteca Judicial Definitiva, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de la Sentencia Civil núm. 550-2019-SSSENT-00187, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019) emitida por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, contentiva de demanda en cobro de pesos, interpuesta por la empresa Antonio P. Hache & Co. S.A.S., en contra de los señores Juan Abreu de la Cruz y Josefina de Abreu; con relación a los inmuebles identificados como: *1) "Parcela núm. 79-A-99, del Distrito Catastral núm. 18, con una superficie de 224.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo*

Domingo; descrito con la matrícula 3000271168”; 2) “Parcela núm. 79-A-8, del Distrito Catastral núm. 18, con una superficie de 235.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; descrito con la matrícula 3000271166”; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH- 00000145263, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9082025865528, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 4:17:05 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del oficio de rechazo núm. ORH- 00000145263, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 79-A-99, del Distrito Catastral núm. 18, con una superficie de 224.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; descrito con la matrícula núm. 3000271168”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. ORH-00000147488, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. **9082025865528**, concerniente a la solicitud de Hipoteca Judicial Definitiva, con relación a los inmuebles identificados como: 1) *“Parcela núm. 79-A-99, del Distrito Catastral núm. 18, con una superficie de 224.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; descrito con la matrícula núm. 3000271168”*; 2) *“Parcela núm. 79-A-8, del Distrito Catastral núm. 18, con una superficie de 235.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; descrito con la matrícula 3000271166”*, ambos propiedad de **Juan Abreu**.

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

- a) 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;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH- 00000145263, de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025);
- c) Que, la parte interpuso formal solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio núm. ORH-00000147488, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025),
- d) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para 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 objeto de la presente acción fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Rafael Emilio Valdez Medina, cédula de identidad núm. 402-2088900-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva el día cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, tomando en cuenta el párrafo anterior, se consideran partes involucradas de este proceso: i) **Antonio P. Hache & Co., S.A.S.**, en calidad de acreedor y parte recurrente de la presente acción recursiva; y, ii) **Juan Abreu.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Juan Abreu de la Cruz y Josefina de Abreu**, mediante el citado acto núm. 22/2026 de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Pedro R. Abreu Adames, alguacil ordinario de la Tercera Sala Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, 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, según los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida esta acción recursiva, por interponerse en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, en fecha 30 de octubre del 2019, mediante acto núm. 6821/2019, los señores Juan Abreu de la Cruz, fueron notificados de la sentencia civil definitiva núm. 550-2019-SSSENT-00187, de fecha 19 de mayo del 2019, emitida por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo;
- ii. Que, el proceso legal concluyó con una condena en pago del principal y sus accesorios, a través de la Sentencia Civil núm. 550-2019-SSENY-00187, de fecha 19 de mayo 2019, la cual cumplió con todos los requisitos legales y amparados en pruebas reales y fehacientes, incluyendo en el inventario las copias de las cédulas de identidad y

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

electoral de ambos deudores, que contiene los números nuevos y viejos de ambos esposos. Normalmente en las sentencias de esta naturaleza, el juzgador o juez no coloca las cédulas de los demandados, salvo casos esporádicos;

iii. Que, no obstante haber cumplido con los requisitos exigidos por la Jurisdicción Inmobiliaria, anexamos dos certificaciones de Cédulas viejas y nuevas de los señores deudores Juan Abreu de la Cruz y Josefina de Abreu, condenado a pagar los materiales que en buena lid se le entregaron, e ignoraron todas las acciones amigables y oficiosas para que pagaran ante el proceso interpuesto, tres años después de iniciar el proceso verbal de negociación, lo que no deja dudas de que los condenados en la sentencia con la cual se pretende inscribir las hipotecas son los mismos titulares del derecho de propiedad sobre los inmuebles que refiere la presente instancia;

iv. Que, no conforme con dicha decisión, la entidad de comercio Antonio P. Hache & co., S.A.S., en su calidad del titular beneficiario de la sentencia civil núm. 550-2019-SSENT-00187, hoy con la cosa irrevocablemente juzgada, por intermedio de las abogadas infrascritas procedió a solicitar en fecha 17 de noviembre del año 2025, por ante el mismo registro la reconsideración del oficio de rechazo; procediendo dicho órgano a emitir en fecha 26 de noviembre del año 2025;

v. Que, habiéndose suplido la inadmisión con la presentación del acto debidamente notificado en tiempo oportuno, y habiéndose cumplido con las formalidades de forma para el presente recurso, nada impide que, esta dirección nacional se avoque a conocer el fondo de la solicitud de inscripción hipotecaria realizada por la empresa Antonio P. Hache & Co., S.A., que fuere rechazada originalmente por el Registro de Títulos de Santo Domingo y posterior reconsideración;

vi. Que, al tenor de lo expuesto, sea cogido en cuanto a la forma y al fondo el presente recurso jerárquico y en consecuencias, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la inscripción hipotecaria en virtud de la sentencia 550-2019-SSENT-00187, de fecha 19 de mayo del año 2019, a favor de **Antonio P. Hache & Co., S.A.S.**, con relación a los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, “...nos encontramos imposibilitados como Registro de Títulos el poder aplicar de manera correcta el criterio de especialidad contenido en el principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en atención a que, de manera administrativa no podemos validar con exactitud que se traten de las mismas personas, en virtud de que la sentencia civil 550-2019-SSENT-00187, de fecha 19 de mayo 2019, emitida por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, contentiva de demanda en cobro de pesos, no se hacen constar las generales de los señores Juan Abreu de la Cruz y Josefina de Abreu, siendo esta circunstancia un obstáculo para la correcta calificación del expediente”. (sic).

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente procedió a someter una solicitud en reconsideración en contra del oficio de rechazo, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando su decisión en lo siguiente: “Se declara inadmisibile el presente recurso de reconsideración, en vista de que no fue depositado el acto de alguacil que notifique a las partes involucradas, debido a que la validez de la solicitud del recurso de reconsideración está condicionada a su notificación mediante acto de alguacil, incumpliendo los requisitos de forma dispuestos en el reglamento General de Registro de Títulos.” (sic).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como los sistemas de investigación registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha verificado que, la sentencia civil definitiva núm. 550-2019-SSENT-

00187, de fecha 19 de mayo del 2019, emitida por la Segunda Sala Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia Santo Domingo, documento base de la presente actuación registral, no describe las generales del señor **Juan Abreu de la Cruz y, su esposa, la señora Josefina de Abreu.**

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien la parte interesada procedió a depositar una copia de la cédula de identidad de los señores **Juan Abreu de la Cruz y Josefina de Abreu**, así como certificaciones emitida por la Junta Central Electoral que muestra el número de la Cédula de Identificación Personal (cédula vieja) 006183, serie 51, a nombre de **Juan Abreu de la Cruz**, y, 318423, serie 001, a nombre de **Josefina Daljisa Cueva Hidalgo**, estas documentaciones no permiten a esta Dirección Nacional validar que los deudores identificados en la decisión judicial y el titular registral se tratan del mismo sujeto de derecho, ya que la decisión judicial no establece el documento de identidad que identifica al deudor.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo establecido en los acápites anteriores, es preciso destacar que, esta Dirección Nacional está imposibilitada de aplicar los principios de especialidad, en cuanto al sujeto registral, así como los principios de legitimidad y tracto sucesivo, que de manera armónica disponen que la persona sobre la que se procure registrar un derecho real de garantía debe figurar con su derecho previamente inscrito. Lo establecido debido a que, la documentación que compone el expediente no es suficiente para determinar de manera inequívoca, que el señor Juan Abreu de la Cruz que figura en la sentencia núm. 550-2019-SENT-00187, como deudor, es la misma persona que figura como propietario de los inmuebles que nos ocupa, Juan Abreu, identificado con los siguientes generales: dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad Núm. 6183, serie 51.

CONSIDERANDO: Que, entre los principios que conforman la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el **Principio de Tracto Sucesivo**, dispone que: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”; y el **Principio de Legitimidad**, se requiere que el derecho registrado exista y que *pertenezca a su titular* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar este recurso jerárquico, y confirma la calificación negativa hecha por el Registro de Títulos de Santo Domingo; según se indicará en la parte dispositiva de esta resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto los principios registrales y los artículos 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 62, 63, 168, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) y el artículo de Artículo 32, Párrafo I, de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios.

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 la sociedad comercial **Antonio P. Hache & Co., S.A.S.**, RNC núm. 1-02-00007-7, en contra del Oficio núm. ORH-00000147488, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025865528, por ende, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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/yga