

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00090

FECHA
17-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0842

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de julio 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 dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por la sociedad comercial **Maye Motor**, debidamente representada por el **Licdo. Daniel Alberto Moreno**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1677902-6, con domicilio procesal en la calle Restauración núm. 259, Sector San Antón, Zona Colonial, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono: 809-221-4462, correo electrónico mayeasociadosoficina@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000156972, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026303795.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026303795, inscrito en fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026) a las 08:09:35 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca convencional, en virtud de la primera copia del acto auténtico núm. 10/2025, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Dr. Máximo Herasme Ferreira, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 4435, contentivo de pagaré notarial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 470/2026, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Elvis A. Valerio Vásquez, alguacil ordinario del 2do Tribunal Colegiado del Juzgado de Primera Instancia, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a la señora

Paola Bonifacio De León, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 204-A-1-REF-1-004-18467-18565, del Distrito Catastral núm. 32, con extensión superficial de 185.16 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100158968*”.

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-00000156972, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026303795; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca convencional, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 204-A-1-REF-1-004-18467-18565, del Distrito Catastral núm. 32, con extensión superficial de 185.16 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100158968*”, propiedad de la señora **Paola Bonifacio De León**.

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 Santo Domingo, procura la inscripción de Hipoteca convencional, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos del Santo Domingo, rechazó la rogación original a través del Oficio núm. ORH-00000156972, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), fundamentándose en el hecho de que, en el acto auténtico núm. 10, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de pagaré notarial, no figura la descripción del inmueble objeto de la rogación; **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Héctor Luis Ciprian Valenzuela, cédula de identidad y electoral núm. 001-1877388-6-8, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de mayo 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 núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la sociedad comercial **Maye Motor**, en calidad de parte recurrente y acreedor, y; ii) la señora **Paola Bonifacio De León**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Paola Bonifacio De León**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, a través del citado acto de alguacil núm. 470/2026, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintidós (22) de mayo del año dos mil veintiséis (2026), 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, mediante expediente depositado ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, se solicitó la inscripción de hipoteca convencional sustentada en Acto Auténtico No. 10/2025, pagare notarial, de fecha 06 de febrero de 2025, instrumentado por el Dr. Máximo Herasme Ferreira, Notario Público de los del Número para el Distrito Nacional, sobre el inmueble identificado como: “Parcela núm. **204-A-1-REF-1-004-18467-18565**, del Distrito Catastral núm. **32**, con extensión superficial de **185.16** metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **0100158968**”, propiedad de la señora **Paola Bonifacio De León**;
- ii) Que, el Registro de Títulos emitió el Oficio número ORH-00000156972, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), mediante el cual rechazó la solicitud de inscripción bajo el alegato principal de que supuestamente el inmueble objeto de la garantía no se encontraba

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

correctamente determinado dentro del acto presentado, así como observaciones relativas al pago de impuestos ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII);

- iii) Que, dicha decisión resulta improcedente, excesivamente formalista y contraria a los principios de razonabilidad, seguridad jurídica, tutela administrativa efectiva y favorabilidad registral que rigen la materia inmobiliaria dominicana;
- iv) Que, si bien el principio de especialidad exige la determinación del inmueble objeto de la operación, dicho requisito no necesariamente debe agotarse exclusivamente dentro del cuerpo literal del pagaré o acto obligacional, sino que puede verificarse mediante el conjunto documental que integra el expediente registral;
- v) Que, el expediente depositado contenía documentación suficiente para identificar inequívocamente el inmueble objeto de la garantía, incluyendo documentación registral y piezas complementarias que permitían individualizar el derecho real objeto de inscripción;
- vi) Que, el pagaré notarial constituye un título ejecutorio válido conforme al ordenamiento jurídico dominicano, susceptible de perseguir los bienes muebles e inmuebles del deudor, y su naturaleza jurídica no puede ser desnaturalizada mediante una interpretación restrictiva y excesivamente formalista de la función calificadora registral;
- vii) Que, el Tribunal Constitucional dominicano ha sostenido reiteradamente que la Administración Pública debe privilegiar el fondo sobre la forma cuando los fines esenciales del procedimiento pueden ser alcanzados sin lesión de derechos ni afectación a terceros;
- viii) Que, contrario a lo indicado por el Registro de Títulos, los recibos de pago correspondientes fueron depositados en originales dentro del expediente administrativo, siendo incluso recibidos y verificados por la propia administración registral. Véase que contienen adherido los sellos de jurisdicción inmobiliaria;
- ix) Que, la normativa aplicable no establece como requisito de validez indispensable que el sello de la DGII deba constar específicamente sobre determinada compulsa, siempre que el pago del tributo pueda verificarse de manera fehaciente mediante los documentos depositados;
- x) Que, la administración no puede desconocer documentación original efectivamente depositada y posteriormente fundamentar un rechazo en una formalidad subsanable, incurriendo en exceso de rigor formal contrario a los principios de buena administración y tutela administrativa efectiva;
- xi) Que, en ocasiones anteriores el propio Registro de Títulos ha admitido e inscrito operaciones hipotecarias sustentadas en documentación sustancialmente similar a la presentada por la hoy recurrente. Dígase hipoteca en virtud de pagare notarial sin descripción de inmueble;
- xii) Que, por tales motivos, se acoja como bueno y válido en cuanto a la forma el presente recurso jerárquico, se revoque el oficio núm. ORH-00000156972, y se ordene al Registro de Títulos del Santo Domingo, la inscripción de la hipoteca antes mencionada, en favor de la sociedad comercial **Maye Motor**.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración de la acción en jerarquía en cuestión, es preciso hacer constar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo núm. ORH-00000156972, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *el documento base principal sobre el cual se procura la inscripción de hipoteca no consta establecido el inmueble objeto*

de la presente operación, siendo un requisito de fondo conforme el artículo 36, literal “b”, del Reglamento General de Registro de Títulos, y la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario...”

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien hacer constar que, la actuación original depositada por ante el referido de registro de títulos es contentiva de inscripción de Hipoteca Convencional, por un monto de RD\$500,000.00, en favor de **Maye Motor, S.R.L.**, en virtud de la primera copia del acto auténtico núm. 10/2025, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Dr. Máximo Herasme Ferreira, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 4435, y de la instancia de rogación de fecha 19 de febrero del año 2026.

CONSIDERANDO: Que, si bien la parte recurrente solicita la inscripción de una Hipoteca Convencional en virtud de los documentos anteriores, sobre el inmueble de referencia, lo cierto es que, el citado documento base núm. 10/2025 es contentivo de pagaré notarial y en el mismo no se hace constar la descripción del inmueble objeto de la actuación registral, lo que constituye un requisito indispensable de conformidad con la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, cabe resaltar que, los artículos 2127 y 2129 del Código Civil Dominicano establecen que: *“La hipoteca convencional no puede consentirse, sino por acto que se haya hecho en forma auténtica, ante dos notarios, o ante uno asistido por dos testigos. Además, no hay más hipoteca convencional válida, que la que, ya sea en el título auténtico constitutivo del crédito, o en un acto auténtico posterior, declare de una manera especial la naturaleza y situación de cada uno de los inmuebles pertenecientes actualmente al deudor, sobre los cuales consciente la hipoteca del crédito. Cada uno de todos sus bienes presentes puede someterse a la hipoteca, nominativamente. Los bienes futuros no pueden hipotecarse”* (Subrayado y resaltado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de la misma forma, el artículo 36 literal b del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), con relación a los requisitos de fondo de los documentos ejecutables, señala que: *“Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y los actos que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen, cancelen o extinguen derechos reales, cargas, gravámenes o afectaciones relacionadas con los inmuebles, deben consignar: b) La identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones. Dichos documentos deben consignar, para la identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones (...).”*

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana se implementa sobre la base del criterio de **Especialidad**: *“Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”*.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro orden, se ha constatado que, como sustento para el conocimiento de la actuación original (*Hipoteca Convencional*), fue aportado a su vez, bajo el expediente registral núm. 9082026303795, una copia del duplicado del certificado de título del inmueble de referencia,

propiedad de la señora **Paola Bonifacio De León**, sin embargo, para la inscripción de la actuación que nos ocupa, dicho documento debe ser depositado en original, de acuerdo al literal b, del artículo 24, numeral 70 de la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales.

CONSIDERANDO: Que, al efecto, el artículo núm. 24 numeral 70, de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003, de fecha dos (02) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, de requisitos para actuaciones registrales, establece todos los requisitos necesarios para la inscripción de la actuación originalmente rogada, dentro de los que se establece, entre otros, “*Duplicado o extractos del certificado de título o constancia anotada*”.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es preciso señalar que, a pesar de que para el conocimiento de la actuación registral original, se aportó la referida instancia de fecha 19 de febrero del año 2026 contentiva de Hipoteca Convencional, para la valoración de la presente acción en jerarquía fue depositada una instancia de doble factura, de fecha siete (07) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el Licdo. José Antonio Minaya Jaspe, en la cual se solicita la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, mediante la que se pretende sustituir el documento aportado en el expediente depositado por ante el Registro de Títulos inicialmente; trayendo como resultado la variación del acto que sustenta la rogación inicial, lo que impide en consecuencia, la correcta aplicación del principio registral de **rogación** (Subrayado y resaltado de nuestro).

CONSIDERANDO: Que, al respecto, la Resolución núm. 788-2022, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos, establece en su artículo 168, lo siguiente: “*La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), señala en lo referente al **principio de rogación**, que: “*Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente*”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de todo lo establecido con anterioridad y del análisis del expediente en atención a la normativa aplicable, esta Dirección Nacional, ha comprobado que el pagaré notarial que sirve de fundamento a la actuación registral rogada inicialmente, contentiva de hipoteca convencional, no identifica el inmueble objeto de la hipoteca, incumpliendo un requisito esencial para la inscripción de la actuación solicitada. Asimismo, se verificó que no fue depositado el duplicado original del Certificado de Título y que, con motivo del presente recurso, se pretendió sustituir el documento base que sustenta la rogación original mediante la aportación de documentación correspondiente a una actuación registral distinta a la rogada (*Hipoteca Judicial Definitiva*); por lo que, en consecuencia, procede a rechazar el presente recurso jerárquico y confirmar la calificación emitida por el Registro de Títulos del Santo Domingo, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente 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 del Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II y los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 36 literal b, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 24 numerales 70 literal b y 72 literal b de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003; 2127, 2129 del Código Civil de la República Dominicana; y, 54 de la Ley 107-13, sobre los 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, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por la sociedad comercial **Maye Motor**, en contra del oficio núm. ORH-00000156972, de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026303795, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Santo Domingo, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Santo Domingo, 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/saub