



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00137

FECHA
02/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
3642624361

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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, Licda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha siete (07) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Rafael Ronlly Bernardo Reynoso Núñez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0078071-1, domiciliado y residente en Santiago de los Caballeros, quien actúa en calidad de acreedor y parte interesada, representado por el Lic. Carlos Manuel Toribio, dominicano, mayor de edad, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 072-0010225-4, con estudio profesional abierto en la calle Los Laureles núm. 20, urbanización Las Colinas, Santiago de los Caballeros.

En contra del oficio de rechazo núm. O.R.303590, de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642624361.

VISTO: El expediente registral núm. 3642624361, inscrito el día diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), inscrito el día 12:14:34 p.m., contentivo de la solicitud de inscripción de hipoteca

convencional, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha diecisiete (17) de marzo del año dos mil dieciséis (2016), suscrito entre Rafael Ronlly Bernardo Reynoso Núñez, en su calidad de acreedor, y José María Abreu Suárez, en su calidad de calidad deudor, cuyas firmas fueron legalizadas por la Licda. Mercedes Emilia García de Pichardo, notario público de los del número de municipio de Santiago de los Caballeros, con matrícula núm. 435.

VISTO: El escrito contentivo del recurso jerárquico directo de fecha tres (03) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), suscrito por el Lic. Carlos Manuel Toribio en representación del señor Rafael Ronlly Bernardo Reynoso Núñez, recibido por esta Dirección Nacional el siete (07) de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: La doble factura de inscripción de hipoteca de fecha ocho (08) de junio del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil núm. 1425/2026, de fecha diez (10) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Renso J. Honoret Gómez, Alguacil Ordinario de la Sala Penal del Primer Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Judicial de Santiago, mediante el cual se notifica a los señores Carmen Mercedes Abreu Hernández, Máximo José Abreu Suárez Paula Abreu Hernández y Ana Tomasa Abreu, en calidad de sucesores del señor José María Abreu Suárez, titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *Solar 14, Manzana 130, del Distrito Catastral núm. 04, con una extensión superficial de 162.27 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con la matrícula núm. 0200163806.*

VISTOS: 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 de rechazo núm. O.R.303590, de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642624361, concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca convencional, respecto del inmueble identificado como: *Solar 14, Manzana 130, del Distrito Catastral núm. 04, con una extensión superficial de 162.27 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con la matrícula núm. 0200163806*, registrado a nombre de José María Abreu Suárez.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

i) que, el diecisiete (17) de marzo del año dos mil dieciséis (2016), Rafael Ronlly Bernardo Reynoso Núñez, en calidad de acreedor, y José María Abreu Suárez, en calidad de deudor, suscribieron un contrato de préstamo con garantía hipotecaria en primer rango por la suma de RD\$400,000.00, con firmas legalizadas por la Licda. Mercedes Emilia García de Pichardo;

ii) que, mediante instancia y doble factura de fecha ocho (08) de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte interesada solicitó la inscripción de la hipoteca convencional y la expedición del certificado correspondiente;

iii) que, la rogación fue depositada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros el diez (10) de junio del año dos mil veintiséis (2026), bajo el expediente registral núm. 3642624361;

iv) que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros emitió el oficio de rechazo identificado con la matrícula núm. O.R.303590, de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintiséis (2026);

v) que, el recurso jerárquico fue recibido por esta Dirección Nacional el siete (07) de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcurre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión; y, d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

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 y conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración que el oficio impugnado fue emitido en fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), y que el presente recurso jerárquico fue interpuesto en fecha siete (07) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), se verifica que, en cuanto al plazo, la acción recursiva fue presentada dentro del plazo de quince (15) días hábiles previsto por el artículo 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, 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, figura como parte involucrada en este expediente registral: i. el señor José María Abreu Suárez, en calidad de titular registral del derecho de propiedad, debido a que la solicitud de inscripción de hipoteca convencional incide sobre la situación registral del inmueble de referencia, y; ii. Rafael Ronlly Bernardo Reynoso Núñez, en calidad de acreedor y persiguiendo de la acción recursiva que se trata.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores Carmen Mercedes Abreu Hernández, Máximo José Abreu Suárez Paula Abreu Hernández y Ana Tomasa Abreu, en calidad de sucesores del señor José María Abreu Suárez, titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión a través del acto de alguacil núm. 1425/2026, de fecha diez (10) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Renso J. Honoret Gómez, Alguacil Ordinario de la Sala Penal del Primer Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Judicial de Santiago, depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), 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, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones contenidos en el escrito de recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, el contrato de préstamo con garantía hipotecaria fue suscrito el diecisiete (17) de marzo del año dos mil dieciséis (2016), en vida del deudor José María Abreu Suárez;
- ii) que, afirma que la copia depositada permite identificar a las partes, el monto, la causa, la garantía y el inmueble, pese a los signos de deterioro señalados por el Registro de Títulos;
- v) que, argumenta que el fallecimiento posterior del deudor no elimina los efectos del contrato suscrito en vida ni la garantía real convenida; y,

vi) que, solicita declarar válido el recurso, revocar el oficio de rechazo y ordenar la inscripción definitiva del contrato de préstamo con garantía hipotecaria en primer rango y la expedición del certificado correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros fundamentó su decisión de rechazo, en síntesis, en lo siguiente:

- i) que, la copia del contrato de hipoteca de fecha diecisiete (17) de marzo del año dos mil dieciséis (2016) presentaba signos de deterioro y manchas en la descripción del inmueble y en la legalización de las firmas;
- ii) que, la irregularidad también se visualizaba en el contrato original depositado en el expediente registral núm. 3642337857 y no había sido rectificada;
- iii) que, en el expediente previo constaba un certificado de defunción según el cual José María Abreu Suárez falleció el treinta (30) de agosto del año dos mil diecinueve (2019);
- iv) que, dicha situación impedía, a juicio del órgano registral, aplicar correctamente el principio de especialidad en cuanto al objeto, sujeto y causa del derecho a registrar; y,
- v) que, con apoyo en los artículos 47, 54, 62, 63 y 64 del Reglamento General de Registro de Títulos y en la Disposición Técnica DNRT-DT-2023-0001, rechazó el expediente y canceló la fecha y hora de inscripción otorgadas en el Libro Diario.

CONSIDERANDO: Que, tras el análisis y valoración de la documentación que sustenta la presente acción recursiva y en respuesta de los argumentos expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido observar que, la calificación negativa del Registro de Títulos de Santo Domingo se otorga en atención a que el contrato de hipoteca de fecha 17 de marzo del año 2016, presenta signos de deterioro, encontrándose manchado en la descripción del inmueble y en la legalización de las firmas lo que imposibilita el cumplimiento del principio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente y de los argumentos expuestos por la parte recurrente, esta Dirección Nacional ha podido constatar que, si bien el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 17 de marzo del año 2016, el cual reposa en original bajo el expediente registral núm. 3642440544, inscrito en fecha 07 de noviembre del año 2024, a las 12:59:00 p.m., en el Sistema de Gestión y Automatización Registral (SIGAR), presenta determinadas manchas de agua y signos de deterioro que afectan de forma parcial la legibilidad de su contenido, dicha circunstancia no impide verificar los elementos esenciales del acto que se pretende inscribir.

CONSIDERANDO: Que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el principio de especialidad, consistente en: *la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, aun cuando determinadas partes del documento presentan deterioro, esta condición no ha impedido identificar los elementos necesarios para la inscripción del derecho, por lo que no se verifica una imposibilidad para aplicar el principio de especialidad respecto del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: *"Principio de eficacia: 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"*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, resulta preciso destacar que esta Dirección Nacional ha constatado que en el documento aportado pueden identificarse los sujetos que intervienen, la causa del acto, el monto de la operación inmobiliaria, la identificación del inmueble sobre el cual esta recae, y los nombres de los suscribientes cuyas firmas están siendo legalizadas, elementos que permiten materializar la inscripción del derecho real accesorio que ha sido requerido.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, esta Dirección Nacional tiene a bien hacer constar que, tras la verificación de los sistemas de consultas de Registro de Títulos, hemos observado que, en el Registro Complementario del inmueble en cuestión, consta inscrito el asiento núm. 336293566, contentivo de **Anotación Preventiva**, en favor del señor **Máximo José Abreu Hernández**, en virtud del documento núm. 2023-169, de fecha 28 de abril del año 2023, emitido por la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, expediente núm. 2023-0040400, inscrito en fecha 03 de mayo del año 2023, a las 02:55 p.m., en el Libro núm. 1757, Folio núm. 220.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es oportuno señalar que, como esta Dirección ha establecido con anterioridad a través de la Resolución núm. DNRT-R-2023-00134, de fecha 29 del mes agosto del año 2023, las anotaciones preventivas tienen como finalidad publicitar un proceso ante un tribunal o institución correspondiente, distintos a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y órganos del Registro Inmobiliario, así como situaciones irregulares que involucre el mismo. Así las cosas, no existe imposibilidad para la ejecución de la presente Hipoteca Convencional en razón de la existencia de asientos de anotación preventiva en el Registro Complementario del inmueble, toda vez que, esto no supone un obstáculo para practicar su inscripción, en razón de que, no produce un bloqueo registral.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*hipoteca convencional*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, por las razones anteriormente expuestas, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes este Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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 Rafael Ronlly Bernardo Reynoso Núñez, en contra del oficio Núm. del oficio núm. O.R.303590, de fecha veintiocho (28) de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642624361, y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido Registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de inscripción de hipoteca convencional; con relación al inmueble identificado como: *"Solar 14, Manzana 130, del Distrito Catastral núm. 04, con una extensión superficial de 162.27 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de Santiago, identificada con la matrícula núm. 0200163806"*, y en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento contentivo de Hipoteca Convencional, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de Rafael Ronlly Bernardo Reynoso Nuñez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0076071-1, por un monto de RD\$400,000.00. El derecho tiene su origen en acto bajo firma privada, de fecha diecisiete (17) de marzo del año dos mil dieciséis (2016), legalizado por la Licda. Mercedes Emilia García de Pichardo, notario público de los del número de municipio de Santiago de los Caballeros, con matrícula núm. 435.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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

IDL/pts



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/PFOJ-4ST3-Q1FS-XD3R>

