



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-0139

FECHA
02/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
0322026386389

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, Lcda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto y recibido por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la señora Mayra Rijo, dominicana, mayor de edad, soltera, domiciliada y residente en Navarra, España, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0144722-5; quien actúa por conducto de su abogada constituida y apoderada especial, la Licda. Cinthia Maria Hernandez, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0042906-7, inscrita en el Colegio Dominicano de Abogados bajo la matrícula núm. 72824-37-17, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt núm. 1420, Edificio Plaza Catalina I, Local 401D, Bella Vista, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000163578, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026386389.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026386389, inscrito en fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de solicitud de cancelación de hipoteca convencional, en virtud de la instancia de fecha tres (03) de julio del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por la Lcda. Cinthia María Hernández.

VISTO: El acto de alguacil núm. 1251-2026, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Ronny Martínez Martínez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual fue notificada la interposición del presente recurso jerárquico al señor Ramón Núñez, en calidad de beneficiario de la hipoteca que se pretende cancelar

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Apartamento D-4, Edificio 2, Cuarta Planta del condominio Apartamentos Genald V, con una extensión superficial de 100.23 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar 8-REF, Manzana 3026, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 3000151401.*

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-00000163578, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026386389; concerniente a la solicitud de cancelación de hipoteca convencional, respecto del inmueble identificado como: *Apartamento D-4, Edificio 2, Cuarta Planta del condominio Apartamentos Genald V, con una extensión superficial de 100.23 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar 8-REF, Manzana 3026, del Distrito Catastral 01, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 3000151401.*

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, mediante instancia suscrita en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte interesada solicitó ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional la cancelación de la hipoteca convencional en primer rango inscrita a favor del señor Ramón Núñez;
- ii. que, la hipoteca figura por un monto de RD\$77,000.00, con origen en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año mil novecientos ochenta y nueve (1989), inscrito el quince (15) del mes de enero del año mil novecientos noventa (1990), bajo el asiento núm. 981125891;
- iii. que, la rogación fue sustentada, entre otros documentos, en el original de la Certificación de Registro de Acreedor matrícula 3000151401, el contrato de préstamo hipotecario y certificaciones de la Junta Central Electoral relativas a la identidad de la recurrente y del acreedor;
- iv. que, mediante el oficio núm. ORH-00000163578, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la actuación registral solicitada;
- v. que, en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), fue interpuesto y recibido el presente recurso jerárquico ante esta Dirección Nacional.

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 once (11) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), y que el presente recurso jerárquico fue interpuesto en fecha doce (12) del mes 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 el señor Ramón Núñez, en su calidad de beneficiario de la hipoteca convencional que se pretende cancelar, debido a que la decisión a intervenir pudiera incidir sobre la situación registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor Ramón Núñez, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. núm. 1251-2026, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Ronny Martinez Martinez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, a través del proceso de domicilio desconocido vía el Abogado del Estado.

CONSIDERANDO: Que, resulta oportuno señalar que, el Código Procedimiento Civil de la República Dominicana, en su artículo 69 ordinal 7mo, establece que: *"A aquéllos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original"*.

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 establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. que, la obligación garantizada se extinguió por pago o, en su defecto, por quita voluntaria, lo que la recurrente vincula con la entrega y tenencia del original de la Certificación de Registro de Acreedor;
- ii. que, subsidiariamente, la obligación se encuentra extinguida por prescripción, al haber transcurrido más de treinta y tres (33) años desde que el crédito se hizo exigible;
- iii. que, la hipoteca, como derecho accesorio, debe seguir la suerte de la obligación principal que le sirve de causa;
- iv. que, el oficio impugnado no habría ponderado el pago o la quita como fundamento principal de la solicitud y habría incurrido, según alega, en formalismo excesivo al exigir un acto de cancelación suscrito por el acreedor o una decisión judicial; y,
- v. que, solicita revocar el oficio núm. ORH-00000163578 y ordenar al Registro de Títulos del Distrito Nacional cancelar el asiento núm. 981125891, contentivo de hipoteca convencional en primer rango a favor del señor Ramón Núñez.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i. que, la actuación procuraba la cancelación por prescripción de la hipoteca convencional en primer rango inscrita a favor del señor Ramón Núñez, por un monto de RD\$77,000.00;
- ii. que, no fue aportado el documento base requerido para la cancelación, consistente en un acto de cancelación suscrito por el beneficiario de la hipoteca, con los requisitos de forma y fondo aplicables, o una decisión judicial que ordene la cancelación;
- iii. que, fundamentó su calificación en los artículos 26, 34 literal a) y 62 del Reglamento General de Registro de Títulos, el artículo 90 de la Ley núm. 108-05 y el numeral 21 de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2023-001; y,
- iv. que, mediante el oficio núm. ORH-00000163578 rechazó el expediente y canceló la fecha y hora de inscripción otorgadas.

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido observar que la argumentación de la parte recurrente se fundamenta, esencialmente, en alegar la extinción de la obligación garantizada por efecto del pago, circunstancia que, según sostiene, se encontraría evidenciada por el hecho de que el original de la Certificación de Registro de Acreedor se encuentra en posesión de la deudora y, subsidiariamente, en la prescripción de dicha obligación, pretendiendo con ello obtener la cancelación de la hipoteca convencional inscrita sobre el inmueble de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, y relacionado al caso que nos ocupa, el artículo 2180 del Código Civil Dominicano, establece las causas por las cuales se extinguen los privilegios e hipotecas, al disponer que: *“Se extinguen los privilegios e hipotecas: 1-por la extinción de la obligación principal; 2-por la renuncia del acreedor a la hipoteca; 3-por el cumplimiento de las formalidades y las condiciones prescritas a los terceros detentadores, para hacer libres los bienes que hayan adquirido y 4-por la prescripción”*.

CONSIDERANDO: Que, por su parte el artículo 132 del Reglamento General de Registro de Títulos aprobado mediante Resolución núm. 788-2022, dispone que: *“Los asientos registrales se cancelan por medio de actos en que hayan consentido las partes que dieron origen al asiento o el titular del derecho, carga, gravamen o afectación del inmueble que se pretende cancelar, o por actos emanados de autoridad judicial competente, salvo disposiciones especiales definidas en este reglamento”*.

CONSIDERANDO: Que, del análisis combinado de las disposiciones antes citadas, se puede establecer que, si bien la extinción de la obligación principal puede constituir una causa de extinción de la hipoteca, cuando dicha extinción se fundamenta en la prescripción de la obligación, su reconocimiento no corresponde al Registro de Títulos, por tratarse de una cuestión cuya determinación compete al órgano jurisdiccional competente; en consecuencia, para que una prescripción alegada pueda producir efectos en el ámbito registral y dar lugar a la cancelación del asiento correspondiente, deberá encontrarse reconocida mediante la decisión judicial correspondiente o, en su caso, acreditarse la cancelación mediante el acto otorgado por el titular del derecho, de conformidad con las disposiciones que regulan la cancelación de los asientos registrales.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, resulta imperativo traer a colación el principio IV de la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, estipula que, *todo derecho registrado de conformidad con la presente ley es imprescriptible y goza de la protección y garantía absoluta del Estado.*

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, aun cuando el artículo 2180 del Código Civil contempla la prescripción como una de las causas de extinción de los privilegios e hipotecas, dicha disposición debe ser interpretada en armonía con el régimen especial establecido por la Ley núm. 108-05 para los derechos reales inmobiliarios registrados, cuyo Principio IV consagra expresamente su carácter imprescriptible; por lo que, el transcurso del tiempo no puede constituir, por sí solo, fundamento suficiente para cancelar un derecho real registrado, toda vez que dicha prescripción debe ser reconocida mediante decisión judicial.

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, resulta necesario precisar que la Certificación de Registro de Acreedor constituye un documento complementario de la actuación de cancelación de hipoteca convencional, cuya finalidad es acreditar la existencia e inscripción del derecho real de garantía a favor del acreedor, así como los datos registrales que lo identifican, sin que su entrega o devolución produzca, por sí misma, la cancelación de la garantía inscrita.

CONSIDERANDO: Que, por consiguiente, la simple posesión de la Certificación de Registro de Acreedor por parte de la deudora no constituye, por sí sola, prueba suficiente de que la obligación garantizada haya sido cumplida, ni permite establecer que este haya consentido la cancelación de la hipoteca, por lo que no es posible que dicha circunstancia sustituya el documento base requerido para la cancelación del asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo sentido, la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-0003, en su artículo 24, numeral 26, establece los documentos base y complementarios requeridos para la cancelación de hipoteca convencional, disponiendo como documentos base de la actuación: *"i) Acto de Cancelación suscrito por el beneficiario, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa*

aplicable; o, ii) Decisión judicial que establezca la cancelación", además de los documentos complementarios correspondientes.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo anterior, para que proceda la cancelación del asiento contentivo de una hipoteca convencional resulta necesario que sea aportado uno de los documentos base expresamente previstos por la normativa aplicable, ya sea el acto de cancelación suscrito por el beneficiario del derecho o una decisión judicial que ordene su cancelación, no siendo suficiente para tales fines la sola presentación de la Certificación de Registro de Acreedor y que hayan transcurridos los años necesarios para poder ser declarada su prescripción.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo expuesto con anterioridad, al evaluar las piezas que componen el expediente registral núm. 0322026386389, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido constatar que no fue aportado ninguno de los documentos base requeridos para sustentar la cancelación de la hipoteca convencional, ni se depositó una decisión judicial que ordenara la cancelación del derecho inscrito, por lo que la rogación original carece del documento necesario para sustentar la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, en el cumplimiento de las facultades de la función calificadora establecidas en el artículo 54, literal a del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), se establece que, la función calificadora comprende, entre otros, la facultad de comprobar que la documentación presentada esté completa y cumple con los requisitos de forma y de fondo establecidos para la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, al no haberse aportado el documento base que sustente la solicitud de cancelación de hipoteca convencional, se verifica que la rogación original no cumple con el requisito establecido en el artículo 24, numeral 26, literal a), de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-0003.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 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 Recurso Jerárquico, interpuesto por la señora Mayra Rijo, en contra del oficio núm. ORH-00000163578, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026386389; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

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/ROU5-G6S2-C03H-X7JG>

