



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00154

FECHA
23/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
1632633563

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) 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 la presente Resolución.

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por los señores Juan Antonio Sánchez Coronado, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0018078-1, domiciliado y residente en la ciudad de Moca, provincia Espaillat, en calidad de acreedor; e Irán Peña Guadalupe, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0063956-2, domiciliado y residente en Jamao al Norte, provincia Espaillat, en calidad de titular registral y deudor, quienes actúan representados por el Lic. Rafael Marcelo Tavárez, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 032-0002494-5, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez núm. 124, Moca, provincia Espaillat, correo electrónico mtavarez11@hotmail.com, teléfono de oficina 809-578-2090 y celular 809-679-7325, con elección de domicilio ad hoc en la avenida Núñez de Cáceres núm. 81, edificio Génesis, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio de rechazo núm. O.R.308371, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral núm. 1632633563.

VISTO: El expediente registral núm. 1632633563, inscrito el día doce (12) del mes del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:33:42 a.m., contentivo de solicitud de cancelación de hipoteca convencional, en virtud del acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), suscrito por Juan Antonio Sánchez Coronado, en calidad de acreedor, y legalizado por el Lic. Luis Rodolfo Meléndez Polanco, notario público de los del número para el municipio de Moca, matrícula núm. 5030.

VISTO: El escrito contentivo del recurso jerárquico depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por Juan Antonio Sánchez Coronado e Irán Peña Guadalupe, por intermedio de su abogado constituido y apoderado especial, Lic. Rafael Marcelo Tavárez.

VISTA: La Certificación de Registro de Acreedor expedida en fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil trece (2013), a favor de Juan Antonio Sánchez Coronado, respecto de la hipoteca convencional en primer rango asentada sobre el inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 12,797.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 7, del Distrito Catastral 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, identificada con la matrícula núm. 1100025190.*

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 contra el oficio de rechazo núm. O.R.308371, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral núm. 1632633563, concerniente a la solicitud de cancelación de hipoteca convencional, respecto del inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 12,797.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 7, del Distrito Catastral 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, identificada con la matrícula núm. 1100025190*, propiedad del señor Irán Peña Guadalupe.

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

- i) que, la rogación original procuraba la cancelación o radiación de una hipoteca convencional en primer rango inscrita sobre el inmueble de referencia, a favor de Juan Antonio Sánchez Coronado y en perjuicio de Irán Peña Guadalupe;
- ii) que, dicha rogación fue sustentada, entre otros documentos, en el acto de cancelación de hipoteca convencional bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026);
- iii) que, el expediente registral fue depositado en el Registro de Títulos de Moca en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026);
- iv) que, el Registro de Títulos de Moca calificó negativamente la rogación mediante oficio de rechazo de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026); y,
- v) que, las partes recurrentes interpusieron el presente recurso jerárquico en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026).

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, 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, 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 diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto por la parte interesada, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva

en fecha veintiocho (28) del mes de agosto 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 materia.

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 Irán Peña Guadalupe, en su calidad de titular registral y parte recurrente, y; ii) el señor Juan Antonio Sánchez Coronado, en calidad de acreedor de la hipoteca que se pretende cancelar y parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, ambas partes mencionadas son las recurrentes del presente recurso jerárquico, por lo que no se requiere el depósito de la notificación de la acción recursiva.

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 del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, las partes recurrentes indican, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, el acto de cancelación de hipoteca bajo firma privada contiene las generales de los testigos instrumentales y las firmas correspondientes, y que el acreedor estampó sus huellas digitales al pie del acto porque, aunque sabe firmar, manifestó no poder hacerlo por razones de salud;
- ii) que, la exigencia de firma al margen de cada hoja prevista por el artículo 31 de la Ley núm. 140-15 se refiere a actas notariales y no, según alegan, al acto bajo firma privada legalizado por el notario;
- iii) que, el acto bajo firma privada es válido, que la obligación garantizada fue pagada y que el titular registral tiene derecho a obtener la cancelación del gravamen; y,

iv) que, solicitan acoger el recurso, revocar el oficio de rechazo, acoger el acto de cancelación y ordenar al Registro de Títulos de Moca cancelar la hipoteca convencional y expedir la certificación del estado jurídico correspondiente.

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

- i) que, aunque en el acto figuran testigos firmantes, se omitieron sus generales;
- ii) que, las partes y los testigos no firmaron al margen de todas las hojas del acto, lo que el Registro entendió contrario al artículo 31, párrafo II de la Ley núm. 140-15 del Notariado; y,
- iii) que, por considerar tales irregularidades insubsanables, rechazó la rogación y canceló la fecha y hora de inscripción otorgadas en el Libro Diario.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Moca procedió a rechazar la rogación original en atención a “(...) *que de las partes que figuran como testigos en el acto se omitieron las generales de las mismas, además de que dicho acto no está firmado al margen por las partes, incumpliendo así con lo dispuesto en la Ley 140-15 del Notariado*”.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al primer motivo que sustentó la calificación negativa, relativo a la omisión de las generales de los testigos; del examen del documento que sustenta la rogación de cancelación de hipoteca convencional, consistente en el acto bajo firma privada de fecha seis (06) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), se verifica que dichas generales se encuentran consignadas en la coetilla notarial, por lo que, contrario a lo señalado por el Registro de Títulos de Moca, dicho fundamento de rechazo no se corresponde con el contenido del acto depositado.

CONSIDERANDO: Que, respecto de la falta de firma de las partes y de los testigos al margen de cada una de las hojas del acto, procede precisar que el documento objeto de calificación corresponde a un acto bajo firma privada, cuya intervención notarial se limita a la legalización de las firmas o huellas digitales de sus suscribientes, por lo que, su régimen formal no puede ser equiparado al correspondiente a un acta notarial o acto auténtico.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 31, párrafo II, de la Ley núm. 140-15, del Notariado, dispone que las actas notariales deben ser firmadas en todas sus hojas por los comparecientes, los testigos cuando fueren requeridos y el notario; exigencia que responde a las formalidades propias del acto auténtico que es instrumentado por el notario en el ejercicio de su función, y por ende no puede ser aplicada a un acto bajo firma privada.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es importante precisar que, en la legalización notarial de las firmas plasmadas en un acto bajo firma privada, el notario se limita, en este supuesto, a dar fe de la autenticidad de las firmas o huellas que le son presentadas, por lo que, no asume la autoría de la redacción ni la instrumentación del contenido del acto.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 16, párrafo II, de la Ley núm. 14-15, prevé que: *"el notario podrá dar carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada"*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la ausencia de firmas de los suscribientes en las hojas distintas de aquella en la que constan las firmas legalizadas no se traduce en un incumplimiento de la formalidad establecida en el artículo 31, párrafo II, de la Ley núm. 14-15, toda vez que el acto bajo firma privada no se encuentra sujeto al régimen de las actas notariales.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de la disposición prevista, conviene precisar que, en la sentencia núm. 251, de fecha 26 de mayo del año 2021, emitida por la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia, se establece que: *"la exigencia requerida en dicho texto relativa a que los comparecientes plasmen sus iniciales en todas las páginas, se refiere a los actos que han sido redactados por el propio notario, situación que no es lo ocurrido en el caso, puesto que como se indicó se trató de un acto un acto bajo privada que se encontraba redactado, en el cual el notario solo corroboró que los contratantes firmaron en su presencia en la forma acostumbrada"*.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, al haberse verificado que las generales de los testigos se encuentran consignadas en la coletilla notarial y que la falta de firma al margen de cada hoja no constituye una formalidad exigible al acto bajo firma privada objeto de calificación, los motivos que sustentaron la calificación negativa no configuran irregularidades que impidan la ejecución de la actuación de cancelación de hipoteca convencional.

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, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*cancelación de 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 Moca; 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 los señores Juan Antonio Sánchez Coronado e Irán Peña Guadalupe, en contra del oficio de rechazo núm. O.R.308371, de fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Moca, relativo al expediente registral núm. 1632633563, y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido Registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diez doce (12) del mes del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:33:42 a.m.,, contentivo de inscripción de cancelación de hipoteca convencional; con relación al inmueble identificado como: *Porción de terreno con una extensión superficial de 12,797.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela 7, del Distrito Catastral 02, ubicada en el municipio de Gaspar Hernández, provincia Espaillat, identificada con la matrícula núm. 1100025190*, y en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento contentivo de Cancelación de Hipoteca Convencional, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de Juan Antonio Sánchez Coronado, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0018078-1, por un monto de RD\$500,000.00. Teniendo su origen en el acto bajo firma privada, de fecha seis (06) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), legalizado por el Lic. Luis Rodolfo Meléndez Polanco, notario público de los del número de municipio de Moca, con matrícula núm. 5030.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Moca, 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

IDRL/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/9HCZ-UBTC-ZADT-Y4BN>

