

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2020-00025**

FECHA  
**16-03-2020**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2020-0152**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 157 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintiún (21) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019), suscrito por Juan Antonio Lugo Ciprian, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0553660-1, quien tiene como abogados constituidos a los Dres. Rosalva Bodre Fortuna y Juan Francisco Mejia Martinez, dominicanos, mayores de edad, soltera y casado, abogados de los Tribunales de la República Dominicana, portadores de la cédula de identidad No. 086-004979-8 y 001-0701812-9.

En contra del oficio No. OOT-0000000012505, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 0322020046391, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020005057, contentivo de solicitud de inscripción de cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva a favor de Genoveva Rondón Martínez, por un monto de RD\$400,000.00; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio de rechazo No. OSU-00000072140, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), acto que ha sido impugnado en la presente acción recursiva.

VISTO: El acto de alguacil No. 60/2020, de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Luis Rafael Carmona Méndez**, Alguacil Ordinario de 2do. Tribunal Colegiado de la Cámara Pena del Juzgado de la 1ra. Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Genoveva Rondón Martínez**, en calidad de propietarios del inmueble.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Apartamento 300, al Oeste de la Tercera Plata, edificado dentro de la Parcela No. 78-REF-I-1-A, Distrito Catastral No. 03, con una superficie de 181.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100318606, ubicado en el Distrito Nacional”*.

### 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 No. ORH-00000012505, de fecha cuatro (06) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2020), relativo al expediente registral No. 0322020046391, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva en favor de **Genoveva Rondón Martínez**, según Acuerdo Amigable y Transaccional, de fecha 03 del mes de enero del año 2007, instrumentado por el Dr. Luis Felipe de León Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento 300, al Oeste de la Tercera Plata, edificado dentro de la Parcela No. 78-REF-I-1-A, Distrito Catastral No. 03, con una superficie de 181.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100318606, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha trece (13) de febrero del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiún (21) de febrero del año dos mil veinte (2020), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva por un monto de RD\$400,000.00, en virtud de pagaré notarial en favor de **Genoveva Rondón Martínez**, según Acuerdo Amigable y Transaccional, sobre los derechos del señor **Juan Antonio Lugo Ciprian**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula No. 001-0553660-1, casado con la señora **Bernarda Altagracia Domínguez**, portadora del pasaporte No. 515692038, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento 300, al Oeste de la Tercera Plata, edificado dentro de la Parcela No. 78-REF-I-1-A, Distrito Catastral No. 03, con una superficie de 181.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100318606, ubicado en el Distrito Nacional”*; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, con la indicación de que no cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis que *“el acreedor de dicha hipoteca fue totalmente desinteresado y deja sin efectos jurídico la Sentencia que le dio origen a dicha hipoteca”* (sic), por lo que procede que se reconsidere la decisión y se acepte la cancelación de la Hipoteca Judicial Definitiva.

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, la solicitud de Cancelación de la Hipoteca Judicial Definitiva, que se pretende hacer valer a través del presente recurso, tiene como base un acuerdo amigable y transaccional de fecha 03 de enero de 2007, suscrito por los señores **Juan Antonio Lugo**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1003787-6, representado por su esposa **Ilkania Ivelisse Casado**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0560227-0, y la señora **Genoveva Rondón Martínez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 73281, Serie 1, representada por los **Dres. Ronolfido Lopez**, y el **Lic. Héctor Quiñones López**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cedulas de identidad y electoral Nos. 001-0769809 y 001-0100301-0.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, incumple con el principio de especialidad, en cuanto a la correcta individualización del sujeto y objeto del derecho registrado, ya que se pudo identificar que el número de cédula de identidad y electoral del propietario, el señor **Juan Antonio Lugo**, es diferente a la que establece en nuestros originales y la copia depositada; el nombre de la representante y esposa del propietario, la señora **Ilkania Ivelisse Casado**, está escrito de forma diferente al que figura en el Padrón de la Junta Central y Electoral; la acreedora **Genoveva Rondón Martínez**, está identificada con su cédula de identidad personal, no obstante el contrato fue suscrito en el 2007; no fueron depositadas las copias de las cédulas de identidad de las partes que intervienen en el acuerdo, a excepción del propietario; no fueron depositados los documentos que validen la representación de los señores **Ilkania Ivelisse Casado** y los señores **Dr. Ronolfido López** y el **Lic. Héctor A. Quiñones**; asimismo, en cuanto al objeto, no se describe el inmueble sobre el cual figuran los derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, en adición, no se encuentra depositado en el legajo de documentos, el Certificado de Registro de Acreedor emitido en favor de la señora **Genoveva Rondón Martínez**, de conformidad con la Resolución 21-0313, que establece los Requisitos para la Cancelación de Hipoteca ante los Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, se puede evidenciar que el Registro de Títulos del Distrito Nacional al momento de calificar el expediente No. 0322020005057, actuó conforme a lo que dispone la normativa, por lo que, en aplicación del Criterio de Especialidad, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 48, 57, 58, 61, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y Resolución No. 21-0313 que modifica los requisitos para depositar en los Registros de Títulos y los artículos 1401, 1409, 1421, del Código Civil Dominicano; y artículo 545 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.

**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 **Juan Antonio Lugo Ciprian**, en contra del oficio No. ORH-00000030462, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al oficio No. OOT-0000000012505, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), relativo a los expedientes registrales Nos. 0322020005057, 0322020046391; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

TERCERO: 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.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jrv