

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2020-00089**

FECHA  
**03-12-2020**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2020-0911**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), por el señor **Jürgen Albert Hewing**, alemán, mayor de edad, portador del pasaporte No. C4FLRF4PZ, domiciliado y residente en Selm, Grüner Weg, Alemania, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Licda. Jomara Lockhart Rodríguez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0297428-8, con estudio profesional abierto en el apartamento 208, Edificio Galerías Residenciales, avenida Gustavo Mejía Ricart No. 119-B, Ensanche Julieta, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000040560, relativo al expediente registral No. 9082020337132, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020287143, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional por un monto de RD\$1,000,000.00 en favor del señor **Jürgen Albert Hewing**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el oficio No. ORH-00000039812, de fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión dejando establecido que procedía a rechazar la solicitud “...*toda vez que la señora Arisleidy de Jesús Taveras Camilo figura en el acto de venta con hipoteca como compradora de su propio inmueble, mismo identificado como 4005131909226:D4, matrícula 4000346409...*”; dicho proceso culminó con un acto administrativo que fue impugnado en acción en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 9082020287143, contentivo de solicitud de reconsideración, el cual fue declarado inadmisibile por el Registro de Títulos, mediante el oficio No. ORH-00000040560, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; dicho proceso culminó con el acto administrativo hoy impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos del inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 400531909226: D4, matrícula No. 4000346409, con una superficie de 158.61 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo Norte*”.

VISTO: El acto de alguacil No. 219, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Freddy Antonio Hernández González, Alguacil Ordinario de la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Consuelo Altagracia García Hernández**, en calidad de co-acreedora.

VISTO: El acto de alguacil No. 579/2020, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Samuel Andrés Crisóstomo Fernández, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Arisleidy de Jesús Taveras Camilo**, en calidad de propietaria-deudora.

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 No. ORH-00000040560, relativo al expediente registral No. 9082020337132, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a la solicitud de reconsideración, de solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional por un monto de RD\$1,000,000.00, en favor del señor **Jürgen Albert Hewing** sobre el inmueble identificado como: *c*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha doce (12) de noviembre del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de noviembre 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.

---

<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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inscripción de Hipoteca Convencional por un monto de RD\$1,000,000.00 en favor del señor **Jürgen Albert Hewing** sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 400531909226: D4, matrícula No. 4000346409, con una superficie de 158.61 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo Norte*”; requerimiento que fue rechazado, bajo el entendido de que “*la señora Arisleidy De Jesús Taveras Camilo figura en el acto de venta con hipoteca como compradora de su propio inmueble, mismo identificado como 4005131909226: D4, matrícula No. 4000346409...*” (sic).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: 1) Que el acto de fecha 06 de septiembre del 2018, en el que se basa la garantía hipotecaria, no es una venta ni un contrato de venta con hipoteca, sino un contrato de préstamo con garantía hipotecaria; 2) Que, la señora **Arisleidy De Jesús Taveras Camilo**, se le identifica como deudora-compradora, en razón de que el único fin que podía darle a dicho préstamo, era para adquirir el inmueble de referencia; 3) Que en el preámbulo y objeto del contrato de préstamo se indica que se trata de un acuerdo mediante el cual acreedores otorgaban a título de préstamo una cantidad específica para adquirir un inmueble; 4) Que erróneamente el Registrador de Títulos identifica el acto de préstamo con garantía hipotecaria de 06 de septiembre del 2018, como venta con hipoteca de fecha 06 de julio 2018; e indica que la señora **Arisleidy De Jesús Taveras Camilo** ya era propietaria del inmueble al momento de la suscripción del mismo; 5) Los acreedores no están obligados a inscribir hipoteca sobre el inmueble objeto de garantía en una fecha específica, pero les resulta imposible hacerlo antes de que efectivamente el derecho de propiedad de la deudora se encuentre debidamente registrado a su nombre; y 6) Que la solicitud de reconsideración, depositada en fecha 28 de octubre 2020, fue declarada inadmisibles por falta de notificación el 30 de octubre 2020, sin haber transcurrido el plazo legal ni un plazo prudente que permitiera al recurrente notificar.

CONSIDERANDO: Que, en lo relativo a la declaración de inadmisibilidad de la solicitud en Reconsideración, porque no se notificó a las partes involucradas, entendemos que haciendo un razonamiento de lo establecido en los artículos 155, 156 y 159 del Reglamento General de Registro de Títulos, se debió esperar un plazo prudente que diera oportunidad a las partes a depositar dicha notificación.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso jerárquico, se ha verificado, que el Registro de Títulos afirmó que el acto de fecha 06 de septiembre del año 2018, se trata de un contrato de venta con hipoteca, cuando en realidad se trata de un préstamo con garantía hipotecaria, donde intervienen como *acreedores* los señores **Consuelo Altagracia García Hernández**, representada por el señor **César Guerrero Melo**, y **Jürgen Albert Hewing**, representado por la señora **Jomara Lockhart Rodríguez**; y como *deudora-compradora* la señora **Arisleidy De Jesús Taveras Camilo**.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido identificar, que la señora **Arisleidy De Jesús Taveras Camilo** es la actual propietaria del inmueble de referencia, en virtud del contrato de venta de fecha 23 de octubre del año 2018, inscrito en fecha 12 de marzo del año 2019, conforme se visualiza en el Libro No. 1261, Folio No. 185; y lo que se pretende mediante la presente actuación, es inscribir una hipoteca convencional por un

monto de RD\$1,000,000.00 en favor del señor **Consuelo Altagracia García Hernández y Jürgen Albert Hewing**.

**CONSIDERANDO:** Que, si bien al momento de suscribir el contrato de hipoteca de fecha 06 de septiembre del año 2018, la señora **Arisleidy De Jesús Taveras Camilo**, no era la propietaria del inmueble, ya que, a la fecha de dicha suscripción, la titularidad del mismo, la tenía **Fideicomiso Inmobiliario Proyecto Opalo Marañon II**, representado por la **Fiduciaria Popular**, según se visualiza en Libro No. 966, Folio No. 156; se puede constatar que la finalidad de los fondos del referido contrato era adquirir el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 400531909226: D4, matrícula No. 4000346409, con una superficie de 158.61 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo Norte”*, lo cual se concretizó mediante contrato de venta de fecha 23 de octubre del año 2018, inscrito en fecha 12 de marzo del año 2019.

**CONSIDERANDO:** Que, el artículo 2130 del Código Civil Dominicano, establece que: *“...si los bienes presentes y libres del deudor fueren insuficientes para la seguridad del crédito, puede, al manifestar esta insuficiencia, consentir en que cada uno de los bienes que en adelante adquiriera, quede también afecto a ella, a medida que los vaya adquiriendo.”*

**CONSIDERANDO:** Que, en virtud de lo anteriormente señalado, el acto de préstamo con garantía hipotecaria, de fecha 06 de septiembre del año 2018, puede ser inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, toda vez que la finalidad del mismo era adquirir el inmueble en cuestión, el cual serviría de garantía para el cobro del crédito otorgado.

**CONSIDERANDO:** Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

**POR TALES MOTIVOS**, y vistos el artículo 2130 del Código Civil Dominicano; los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 155, 156, 159, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*);

### **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 presente Recurso Jerárquico, por los motivos antes expuestos, y en consecuencia:

- A) Revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del acto administrativo impugnado;
- B) Acoge la rogación original, y en tal virtud: ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, inscribir la Hipoteca Convencional por un monto de RD\$1,000,000.00 en favor del señor **Jürgen Albert Hewing** sobre el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. 400531909226: D4,*

*matrícula No. 4000346409, con una superficie de 158.61 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo Norte*”; en virtud del acto de préstamo con garantía hipotecaria de fecha 06 de septiembre del año 2018, legalizado por el Lic. Francisco Aristy Castro, inscrito originalmente en fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), a las 12:48:21 p.m.

- C) Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor en favor del señor **Jürgen Albert Hewing**, relativa a la inscripción de la indicada hipoteca.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de 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.

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

RJNG/aacm