



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00085**

FECHA  
**08-09-2021**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-1209**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Luis Beltrán Castillo Mejía**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0767986-2, domiciliado y residente en la calle Hatuey, No. 50, sector Los Cacicazgos, ciudad Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Luis Felipe Concepción M.**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0355111-5, con estudio profesional abierto en la Av. Duarte, No. 322, Ensanche Luperón, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.124273, relativo al expediente registral No. 2072105948, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de La Vega.

VISTO: El expediente registral No. 2072105948, inscrito el veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:19:47 p.m., contentivo de solicitud inscripción de Hipoteca convencional, por un monto de US\$100,000.00, en favor de **Luis Beltrán Castillo Mejía**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de agosto del año 2018, suscrito entre **Luis Beltrán Castillo Mejía**, en calidad de acreedor, y **Marcelino Paula Cuevas**, en calidad de deudor, legalizado por la Lcda. Sandra Dotel Figuereo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6321, en relación al inmueble identificado como: "*Parcela No. 312120952808, con una extensión superficial de 3,444.04 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, identificado con la matrícula No. 0300024736*"; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R.124273, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El acto de alguacil No. 274/2021, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Máximo Fermín Hiciano García, Alguacil ordinario de la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Luis Beltrán Castillo Mejía**, notifica el presente recurso jerárquico al señor **Marcelino Paula Cuevas**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “Parcela No. **312120952808**, con una extensión superficial de **3,444.04 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, identificado con la matrícula No. **0300024736**”.

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. O.R.124273, catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo el expediente registral No. 2072105948; contentivo de solicitud inscripción de Hipoteca convencional, por un monto de US\$100,000.00, en favor de **Luis Beltrán Castillo Mejía**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de agosto del año 2018, suscrito entre **Luis Beltrán Castillo Mejía**, en calidad de acreedor, y **Marcelino Paula Cuevas**, en calidad de deudor, legalizado por la Lcda. Sandra Dotel Figuereo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6321, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **312120952808**, con una extensión superficial de **3,444.04 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, identificado con la matrícula No. **0300024736**”, propiedad de **Marcelino Paula Cuevas**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado se consideró publicitado en fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), 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>.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con el párrafo anterior, es preciso señalar que, de conformidad con lo estipulado en el artículo 158, de la Resolución No. 2669-2009, que aprueba el Reglamento General de Registro

---

<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).

de Títulos, los actos se consideran publicitados cuando: **a)** los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro, o; **b)** Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión.

CONSIDERANDOR: 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Marcelino Paula Cuevas**, en calidad de propietario/ deudor, a través del citado acto de alguacil No. 274/2021; sin embargo, el mismo no ha 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 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

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, el Registro de Títulos de La Vega, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que, la cédula de identidad y electoral del señor Marcelino Paula Cuevas, que aparenta estar adulterada se encuentra depositada tanto en el expediente No. 2072006085, como en el presente expediente; SEGUNDO: Remitir el presente expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos (...)”*, (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** Que, en fecha 29 de septiembre del año 2020, se solicitó la inscripción una hipoteca en el inmueble de referencia, bajo el expediente No. 2072006085, el cual fue rechazado y remitido a esta Dirección Nacional, por presunción de falsedad en la cédula de identidad del señor **Marcelino Paula Cuevas**; **ii)** Que, como resultado de la investigación el precitado expediente fue devuelto al Registro de Títulos de la Vega; y, **iii)** Que, el expediente fue retirado e introducido de nuevo mediante el expediente No. 2072105948, y al parecer, no obstante haber retirado la cédula que estaba borrosa, y depositar la cédula correcta, se mantiene el mismo dictamen de rechazo, y remisión a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, según el oficio No 124273.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como hemos indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Bonaó, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. **022-0003363-3**, correspondiente al señor **Marcelino Paula Cuevas**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba indicios de adulteración.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es preciso señalar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada una nueva copia del documento de identidad correspondiente al señor **Marcelino Paula Cuevas**, distinta a la depositada para el conocimiento de la actuación registral original.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la nueva copia del documento de identidad aportado, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 06 de septiembre del año 2021, que: *“las informaciones contenidas en la copia de plástico recibida del señor **Marcelino Paula Cuevas**, cédula No.022-0003363-3, se corresponden con lo contenido en nuestra base datos.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y a los fines de cumplir con el criterio de especialidad en relación al sujeto del derecho registrado, en fecha 08 de septiembre del año 2021, recibimos la del señor **Marcelino Paula Cuevas**, en calidad de propietario del inmueble en cuestión, y deudor, quien nos ratificó haber consentido la hipoteca convencional, en favor de **Luis Beltrán Castillo Mejía**, por un monto de US\$100,000.00, mediante el acto bajo firma privada de fecha 03 de agosto del año 2018, legalizado por la Lcda. Sandra Dotel Figueroa, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6321.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de ***Especialidad***, establecido en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso que nos ocupa, es oportuno mencionar que el artículo No. 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“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.”* (Énfasis es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen a la presente acción recursiva, en aplicación de los principios de **Eficacia** y el **Criterio de Especialidad**, esta Dirección Nacional procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia: **i)** revoca la calificación registral contenida en el acto administrativo impugnado; y, **ii)** acoge la rogación registral original (*inscripción de hipoteca convencional*), por cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable y vigente para dicha actuación; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta resolución.

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

**POR TALES MOTIVOS**, y vistos el principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), y los artículos 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Luis Beltrán Castillo Mejía**, en contra del oficio No. O.R.124273, relativo al expediente registral No. 2072105948, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; y en consecuencia: **i)** revoca la calificación registral contenida en el acto administrativo impugnado; y, **ii)** acoge la rogación registral original (*inscripción de hipoteca convencional*), por cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable y vigente para dicha actuación; ordenando al Registro de Títulos de La Vega, a practicar sobre el inmueble descrito como: “Parcela No. **312120952808**, con una extensión superficial de **3,444.04 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega, identificado con la matrícula No. **0300024736**”, lo siguiente:

- A. Consignar en el Registro Complementario el asiento registral contentivo de Hipoteca Convencional en primer rango, por un monto de US\$100,000.00, en favor de **Luis Beltrán Castillo Mejía**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0767986-2, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 03 de agosto del año 2018, legalizado por la Lcda. Sandra Dotel Figuereo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6321; inscrito originalmente en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:19:47 p.m.; y,
- B. Emitir la Certificación de Registro de Acreedor, en favor del señor **Luis Beltrán Castillo Mejía** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*), en relación a la actuación antes descrita.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, 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/expg