

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2022-00001
FECHA 03-01-2022
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2021-1898

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los tres (03) días del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), 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 siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Ramón Antonio Heredia Abad**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0618937-6, con domicilio en el municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Antonio Armando Heredia Hernández**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 225-00036027-0, Abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle 4 No. 19, Urbanización Villa Nueva, sector Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000059270, relativo al expediente registral No. 9082021858551, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021732876, inscrito el día tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:12:50 p. m., contentivo de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, mediante el acto auténtico No. 470/2021, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la Lcda. Johanna Rossy Reyes Genao, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7250; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000058048, de fecha catorce (14) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021858551, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:39:21 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000058048, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 542/2021, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Carlos Concepción Aquino Javier, Alguacil de Estrados de la Séptima Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Ramón Antonio Heredia Abad**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Trinidad Esperanza Almonte Domínguez**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 41-A, del Distrito Catastral No. 20, con una extensión superficial de 1,585.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000185737”*.

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-00000059270, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral No. 9082021858551; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de hipoteca en virtud de pagaré notarial, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 41-A, del Distrito Catastral No. 20, con una extensión superficial de 1,585.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000185737”*; propiedad de la señora **Trinidad Esperanza Almonte Domínguez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de diciembre 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 trata¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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, 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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **Trinidad Esperanza Almonte Domínguez**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 542/2021; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la señora **Trinidad Esperanza Almonte Domínguez**, contrató los servicios legales del señor **Ramón Antonio Heredia Abad**, para que la representara durante el proceso de Determinación de Herederos y Partición de Bienes de la finada **Isabel Domínguez**; **ii)** que, a fin de garantizar el crédito del señor **Ramón Antonio Heredia Abad**, fue realizado el pagaré notarial No. 470/2021, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la Lcda. Johanna Rossy Reyes Genao, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7250, por un monto de **seiscientos mil pesos dominicanos (RD\$600,000.00)**; **iii)** que el pagaré notarial No. 470/2021, cumple con los requisitos formales establecidos para el mismo, y a su vez que, consta depositada la doble factura de inscripción de hipoteca, de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), en la cual se especifica el inmueble objeto de inscripción; y, **iv)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, que sea acogida la rogación inicial de Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial, en favor del señor **Ramón Antonio Heredia Abad**, por un monto de **seiscientos mil pesos dominicanos (RD\$600,000.00)**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante resaltar que, la actuación registral o rogación original que se deriva del expediente original No. 9082021732876, es contentiva de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, en virtud de la compulsua notarial relativa al acto auténtico No. 470/2021, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la Lcda. Johanna Rossy Reyes Genao, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7250.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, hemos observado que el referido acto auténtico No. 470/2021, es contentivo de: **i)** Declaración de deuda y obligación de pago (*pagaré notarial*); y, **ii)** Consentimiento de una garantía real (*hipoteca convencional*) sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y frente a un acto jurídico de naturaleza mixta o combinada (*acto auténtico No. 470/2021*), esta Dirección Nacional sostiene el criterio de que, en materia inmobiliaria -registral, el acreedor tiene la facultad o potestad de elegir la actuación de su conveniencia, es decir, la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial (en virtud de la Resolución No. 194-2001, de fecha 29 de marzo de 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Resolución No. 325-2001, de fecha 23 de abril de 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia) o la inscripción de una hipoteca convencional (en virtud de los artículos 2124 al 2133 del Código Civil), cumpliendo con sus respectivos requisitos de forma y fondo; ya que el contenido del citado acto auténtico le reconoce ese derecho.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, es válido aclarar que cuando en el escenario descrito en el párrafo inmediatamente anterior, el acreedor opta por la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial, puede realizarla sobre bienes inmuebles, presentes y futuros, de su deudor, al tenor del artículo 2092 del Código Civil; incluyendo el bien inmueble sobre el cual se le otorgó la hipoteca convencional, cuando esta última no haya sido inscrita –*como ocurre en la especie*–, y en ese caso se manifiesta una renuncia tácita sobre la inscripción de la hipoteca convencional.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, y respecto al mismo acto jurídico mixto o combinado, cuando el acreedor procura la inscripción de una hipoteca convencional, y limitándose exclusivamente a los bienes inmuebles presentes, y consentidos por su deudor, conforme al artículo 2129 del Código Civil, puede dicho acreedor, además, requerir la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial, sobre los demás bienes inmuebles, presentes y futuros de su deudor, –*con excepción del bien inmueble consentido en la hipoteca convencional, en virtud de lo expuesto en el párrafo anterior*–; pudiéndose practicar de manera previa, concomitante o posterior a la referida inscripción de la hipoteca convencional.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante aclarar que cuando el acreedor opta por el escenario descrito en el párrafo inmediatamente anterior, dígase, la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial e inscripción de una hipoteca convencional, sobre varios inmuebles de su deudor, en las formas antes expuestas, existiría una limitación al momento de la ejecución forzosa o embargo inmobiliario, conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 2209 del Código Civil.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el citado artículo 2209 del Código Civil, establece que: “*No puede el acreedor proceder a la venta de los inmuebles que no le hayan sido hipotecados, sino en el caso de insuficiencia de los bienes que lo hayan sido*”.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, y refiriéndose a la disposición legal transcrita en el párrafo inmediatamente anterior, nuestra Suprema Corte de Justicia ha establecido como criterio jurisprudencial que: “*(...), este mandato legal tiene aplicación únicamente cuando la seguridad convenida es una hipoteca y tiene su razón de ser en la necesidad de proteger el patrimonio inmobiliario, lo que implica que, cuando existe una hipoteca, el acreedor, no puede perseguir la venta de inmuebles que no se hayan hipotecado sino en el caso de insuficiencia de los bienes dados en garantía, o si se ha renunciado expresamente a la hipoteca; empero,*

en ausencia de hipoteca y aun cuando exista otro tipo de garantía, en esa disposición no impide el embargo mobiliario o inmobiliario de otros bienes de su deudor”². (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, en el escenario de la inscripción de hipotecas en virtud de pagaré notarial, y por su parte, puede el deudor requerir judicialmente, por ante el tribunal competente, la reducción o cancelación de las hipotecas realizadas en exceso, cuando el valor de los inmuebles supere el crédito adeudado; todo esto al tenor de las disposiciones contenidas en el artículo 2161 del Código Civil.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, el acreedor del citado acto auténtico No. 470/2021 (*acto jurídico mixto o combinado*), no está limitado exclusivamente a la inscripción una hipoteca convencional, y que puede perfectamente requerir la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial, como lo hizo a través de la doble factura que sirve de base a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y acoge la rogación original; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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 visto los artículos 74, 75, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, literal c, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 2092, 2124 al 2133, 2161 y 2209 del Código Civil; 545 del Código de Procedimiento Civil; y, la Resolución No. 194-2001, de fecha 29 de marzo de 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia (*modificada por la Resolución No. 325-2001, de fecha 23 de abril de 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia*);

RESUELVE:

² Sentencia núm. 2660/2021, Exp. núm. 001-011-2019-RECA-02823, d/f 29 de septiembre de 2021, 1ra. Sala, SCJ; Disponible en: <https://transparencia.poderjudicial.gob.do/consultasSCJ/Reportepdf/reportes001-011-2019-RECA-02823.pdf>

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 el señor **Ramón Antonio Heredia Abad**, en contra del oficio No. ORH-00000059270, relativo al expediente registral No. 9082021858551, de fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:12:50 p. m., contentivo de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, mediante el acto auténtico No. 470/2021, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por la Lcda. Johanna Rossy Reyes Genao, notario público de los del número para el municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7250; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 41-A, del Distrito Catastral No. 20, con una extensión superficial de 1,585.00 metros cuadrados, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 3000185737”*, y, en tal virtud, proceda a:

- i. Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble, el asiento registral contentivo de **hipoteca en virtud de pagaré notarial**, por un monto de **seiscientos mil pesos dominicanos (RD\$600,000.00)**, en favor del señor **Ramón Antonio Heredia Abad**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0618937-6; y,
- ii. Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada hipoteca en virtud de pagaré notarial, a favor del del señor **Ramón Antonio Heredia Abad**.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/bpsm