



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00032

FECHA
02-03-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0305

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Elisa Mercedes Duran Jiménez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1242720-8, domiciliada y residente, en la calle Las Lomas, esquina Las Alturas, Residencial Vita Real, Colina de Los Ríos, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Jesús Leonardo Almonte Caba**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0287735-4, con asiento profesional en la calle Neptuno, esquina avenida Hermana Mirabal No. 01, sector Santa Cruz, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000062295, relativo al expediente registral No. 0322022019667, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021517884, inscrito el veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:27:09 a. m., contentivo de Hipoteca en virtud de pagaré notarial, teniendo como base la Compulsa notarial del acto autentico No. 302/2015 de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6896, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. A-1, identificada como: 400423498932 : A-1, con una extensión superficial de 171.04 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Edificio de apartamentos Ensanche Kennedy, ubicado en el Distrito; descrito con la matrícula No. 0100324906”*; propiedad de la señora

Lourdes Maribel Navarro Villa; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000061404, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322022019667, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 09:19:25 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000061404, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 215/2022, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Blas Guillermo Castillo Guzmán, alguacil de ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la señora **Elisa Mercedes Duran Jiménez**, notifica el presente recurso jerárquico a la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**, en calidad de propietaria.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble de referencia.

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-00000062295, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022019667 (Expediente primigenio No. 0322021517884); concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, teniendo como base la compulsa notarial del acto autentico No. 302/2015 de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6896, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional No. A-1, identificada como: 400423498932 : A-1, con una extensión superficial de 171.04 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Edificio de apartamentos Ensanche Kennedy, ubicado en el Distrito; descrito con la matrícula No. 0100324906*”; propiedad de la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado el día primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha ocho (08) del mes de febrero del año

dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta necesario destacar 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 a la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**, en calidad de propietaria, a través del citado acto de alguacil No. 215/2022, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Blas Guillermo Castillo Guzmán, alguacil de ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, teniendo como base la compulsa notarial del acto autentico No. 302/2015 de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6896, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. A-1, identificada como: 400423498932 : A-1, con una extensión superficial de 171.04 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Edificio de apartamentos Ensanche Kennedy, ubicado en el Distrito; descrito con la matrícula No. 0100324906”*; propiedad de la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000061404, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: *“En virtud de que existen discrepancias entre la copia de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1576504-2, a nombre de la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**, que figura depositada en el presente expediente, con relación al Código QR y Código de Barra, que posee la Junta Central Electoral, por lo que, se presume la falsedad”* (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, cimentada en lo siguiente: *“En virtud de que permanecen las causas que motivaron el rechazo del expediente No. 0322021517884 (...)”* (sic); y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

¹ 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, entre los argumentos contenidos en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, la Registradora de Títulos no establece en su oficio, la finalidad u objeto, que persigue al solicitar la copia de cédula de la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**; **ii.** Que, el documento del cual se solicita la inscripción, es un acto autentico redactado íntegramente por el notario infrascripto, el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6296; funcionario con fe pública hasta prueba en contrario, por lo que, solo a él le competía solicitar la copia de Cédula de Identidad, al momento de redactar dicho acto, no así a la acreedora; **iii.** Que, no se puede penalizar a la acreedora, negándole la inscripción de la hipoteca solicitada, en virtud de un crédito cierto, líquido y exigible, por una inobservancia del notario actuante; **iv.** Que, no entendemos, que datos de la deudora requiere la registradora verificar en la copia fotostática de la cédula de la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**, que no se observen en el acto autentico No. 302/2015 de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015); y, **v.** Que, si la copia de cédula depositada en este expediente es o no falsa, no es razón para endilgar a la acreedora, la señora **Elisa Mercedes Durán Jiménez**, ya que esta fue la copia de cédula que se le entregó, al momento de concertar el pagaré.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, es preciso señalar que, la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, establece en su artículo 23, numeral 60, letra “d”, en lo relativo a los requisitos específicos para la inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, precisa, entre otros, los siguientes, a saber: “*Copias de los documentos de identidad de las partes (acreedor, cónyuge, representante; del solicitante y/o depositante): Cédula de Identidad, legible y de ambos lados /Registro Nacional del Contribuyente (RNC). Si se trata de extranjero depositar Pasaporte e identificación nacional o del país de origen, como segundo documento oficial” (Negrita y subrayado es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que el Registro de Títulos fundamentó su decisión, sin observar que, en lo relativo a la inscripción Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, establece de forma denominativa, cual sujeto y/o actores son considerados como partes que intervienen en la referida actuación, siendo estos el acreedor, cónyuge, representante del solicitante y/o depositante; haciendo exigibles, de forma única y exclusiva, los documentos de identidad, de los precitados.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso destacar que, si bien se pudo verificar que la copia fotostática de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-1576504-2**, correspondiente a la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**, presenta rasgos de adulteración; conforme la disposición vigente, dicho documento no es exigible para la inscripción de la presente actuación.

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 del **Principio de Eficacia**, 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 en virtud de Pagaré Notarial*), 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 de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y el artículo 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 la señora **Elisa Mercedes Duran Jiménez**, en contra del oficio No. ORH-00000062295, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022019667 (Expediente primigenio No. 0322021517884); y en consecuencia: **i)** revoca la calificación registral contenida en el acto administrativo impugnado; y, **ii)** acoge la rogación registral original (*inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial*), por cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable y vigente para dicha actuación; ordenando al Registro de Títulos del Distrito, a practicar sobre el inmueble descrito como: “*Unidad funcional No. A-1, identificada como: 400423498932 : A-1, con una extensión superficial de 171.04 metros cuadrados, edificado dentro del condominio Edificio de apartamentos Ensanche Kennedy, ubicado en el Distrito; descrito con la matrícula No. 0100324906*”, lo siguiente:

- A. Consignar en el Registro Complementario el asiento registral contentivo de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, por un monto de RD\$100,000.00, en favor de **Elisa Mercedes Duran Jiménez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1242720-8, en virtud del acto autentico No. 302/2015 de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario

público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6896; inscrito originalmente en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:27:09 a. m.; y,
B. Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, en favor la señora **Elisa Mercedes Duran Jiménez**, en relación a la actuación antes descrita.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito nacional, 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