



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00033

FECHA
02-03-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0307

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-00000062356, 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. 0322022019624.

VISTO: El expediente registral No. 0322021523205, inscrito el día primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:05:19 p. m., contentivo de Hipoteca en virtud de pagaré notarial, mediante el acto auténtico No. 298/2015 de fecha ocho (08) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Dr. Rafael Santamaría, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6896; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000061406, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322022019624, inscrito el día diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 09:14:23 a.m., contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000061406, a fin de que dicha oficina 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. 2016/2022, 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**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. A-I, identificada como: 400423498932: A-I, con una extensión superficial de 171.04 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Edificio de apartamentos Ensanche Kennedy, ubicado en el Distrito; descrito con la matrícula No. 0100324906”*.

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-00000062356, 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. 032202201962; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. A-I, identificada como: 400423498932: A-I, 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 el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2021), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha primero (01) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) del mes de enero 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.

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, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 216/2022; 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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional 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 que es cierto, líquido y exigible, por una inobservancia del notario actuante; **iv.** Que, si la copia de cédula depositada en este expediente es o no falsa, no es razón para endilgar a la acreedora, ya que esta fue la copia de cédula que se le entregó, al momento de concertar el pagaré, y; **v.** Que, en virtud de lo antes expuesto sea acogida la rogación inicial de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en favor de la señora **Elisa Mercedes Durán Jiménez**, por un monto de **Cientos Diez Mil pesos dominicanos (RD\$110,000.00)**.

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 Disposición técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, establece en su artículo 23, numeral 60, letra “d”, en lo relativo a los requisitos complementarios para la inscripción de Hipoteca en virtud de pagaré notarial, 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”.* (Subrayado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima pertinente destacar que, el Registro de Títulos fundamentó su decisión, sin observar que, en lo relativo a la inscripción de Hipoteca en virtud de pagaré notarial, la citada Disposición técnica No. DNRT-DT-2021-0001, establece de forma denominativa, cual **sujeto y/o actores** son considerados como partes intervinientes en la actuación registral que se pretende, siendo estos: el acreedor, cónyuge, representante del solicitante y/o depositante; por lo que, en el escenario que nos ocupa solamente se hacía exigible, de forma única y exclusiva, los documentos de identidad de los precitados.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, se hace preciso hacer constar que, si bien las partes depositaron la copia fotostática de la Cédula de Identidad y Electoral No. **001-1576504-2**, correspondiente a la señora **Lourdes Maribel Navarro Villa**, en calidad de titular registral, en la cual se observan ciertos rasgos que hacen presumir su adulteración; lo cierto es que, conforme a lo precitado en el párrafo anterior, el depósito de dicho documento no era un requisito formal para la inscripción de la actuación de hipoteca en virtud de pagaré notarial, razón esta por la cual estimamos que su valoración no debió conllevar al rechazo del expediente registral.

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 **Criterio 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-00000062356, 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. 0322022019624; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), a la 01:05:19 p. m., contentiva de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante el acto auténtico No. 298/2015 de fecha ocho (08) del mes de octubre 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”*, 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 **Cientos Diez Mil pesos dominicanos (RD\$110,000.00)**, en favor de la señora **Elisa Mercedes Duran Jiménez**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1242720-8, y;
- ii. Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto a la citada hipoteca en virtud de pagaré notarial, en favor la señora **Elisa Mercedes Duran Jiménez**.

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