

<b>TIPO DE PRODUCTO</b> <b>RESOLUCIÓN</b>
<b>NO. DE PRODUCTO</b> <b>DNRT-R-2022-00089</b>
<b>FECHA</b> <b>27-05-2022</b>
<b>NO. EXPEDIENTE</b> <b>DNRT-E-2022-0891</b>

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de mayo 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 seis (06) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), por la señora **Juana Delia Taveras Hernández**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1306856-3, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Meregildo Sánchez Valenciano**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1795929-6, Abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle 3, Charles de Gaulle, Apartamento No. 2, Las Palmeras, Sabana Perdida, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000063833, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022023186.

VISTO: El expediente registral No. 9082022023186, inscrito el día dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 09:35:43 a.m., contentivo de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante compulsas notariales del acto auténtico No. 208/2015, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Lic. Agustín Estévez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 5426, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 1-D, identificada como 401412777853: 1-D, con una extensión superficial de 186.42 metros cuadrados, del condominio Daniela I, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000124366*”, propiedad de los señores **Eudemio Lorvich** y **Epifania Arias De León**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 336/2022, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Juana Delia Taveras Hernández**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Eudemio Lorvich** y **Santa Epifania Arias De León**.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 1-D, identificada como 401412777853: 1-D, con una extensión superficial de 186.42 metros cuadrados, del condominio Daniela I, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000124366*”.

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-00000063833, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022023186; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante compulsa notarial del acto auténtico No. 208/2015, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Lic. Agustín Estévez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 5426, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 1-D, identificada como 401412777853: 1-D, con una extensión superficial de 186.42 metros cuadrados, del condominio Daniela I, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000124366*”, propiedad de los señores **Eudemio Lorvich y Epifania Arias De León**.

CONSIDERANDO: Que, es preciso enfatizar que, la parte recurrente hace 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, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado se publicitó en fecha veinticinco (25) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día seis (06) del mes de mayo 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 trata<sup>1</sup>.

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 los señores **Eudemio Lorvich y Santa Epifania Arias De León**, en calidad de titulares registrales, a través del citado acto de alguacil No. 336/2022, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, alguacil ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para

---

<sup>1</sup> 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*).

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, los señores **Eudemio Lorvich** y **Santa Epifania Arias De León**, se reconocen deudores de la señora **Juana Delia Taveras Hernández**, en virtud del acto auténtico No. 208/2015, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Lic. Agustín Estévez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 5426, por un monto de **novecientos mil pesos dominicanos (RD\$900,000.00)**; **ii)** que, en virtud del indicado acto, fue solicitada la inscripción de una Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en relación al inmueble de referencia; **iii)** que, dicha actuación registral fue calificada de manera negativa por la oficina registral señalada, en atención a que el notario actuante ejerció sus funciones fuera de su jurisdicción; **iv)** que, la rogación versa sobre la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, no así una hipoteca convencional, por lo cual, el Registro de Títulos no puede limitar al recurrente a ejecutar el referido pagaré solo en los inmuebles ubicados en el Distrito Nacional; **v)** que, no procede depositar el duplicado del certificado de títulos, aun cuando el acto describa el inmueble, toda vez que se trata de una ejecución forzosa; **vi)** que, conforme a la Resolución No. DNRT-R-2022-00001, de fecha tres (03) de enero del año dos mil veintidós (2022), un acreedor tiene dos vías cuando se describe el inmueble en el pagaré notarial, la inscripción de la hipoteca en virtud de pagaré notarial o hipoteca convencional; y, **vii)** que, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la ejecución de la rogación inicial de Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial, en favor de la señora **Juana Delia Taveras Hernández**, por un monto de **novecientos mil pesos dominicanos (RD\$900,000.00)**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante destacar que, en primer orden, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original bajo el fundamento de que, el notario actuante en el acto No. 208/2015, Lic. Agustín Estévez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 5426, ejerció sus funciones fuera de su jurisdicción, toda vez que, el inmueble otorgado en garantía en el referido acto, se encuentra dentro de la demarcación del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, se evidencia que, el referido acto auténtico No. 208/2015, 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, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en relación a los actos jurídico de naturaleza mixta o combinada, a través de su Resolución No. DNRT-R-2022-00001, 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”<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, cabe señalar conforme a lo expuesto en el párrafo precedente, que en caso del acreedor optar 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, así las cosas, se hace oportuno resaltar que la naturaleza jurídica de la figura del pagaré notarial, conforme al artículo 2092 del Código Civil, le permite al acreedor, ejecutar sobre la universalidad de los bienes de su deudor, sean estos presentes o futuros, muebles e inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, expuesto todo lo anterior, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en el caso que nos ocupa, al tratarse de la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial, no resulta aplicable lo establecido en el artículo 28 numeral 1 de la Ley No. 140-15 de Notariado, en relación a la jurisdicción del notario actuante en el pagare notarial, toda vez que sería una limitante para el acreedor, el ejercer la facultad de ejecutar el cobro de la deuda sobre la universalidad de los bienes de su deudor.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, el acto administrativo impugnado indica, además, que no fue depositado el duplicado del certificado de título que ampara el derecho de propiedad, en relación al inmueble en cuestión, descrito como: “*Unidad Funcional No. 1-D, identificada como 401412777853: 1-D, con una extensión superficial de 186.42 metros cuadrados, del condominio Daniela I, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000124366*”.

CONSIDERANDO: Que, conforme a los requisitos señalados para la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial, 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), no se encuentra establecido el depósito del duplicado del certificado título o constancia anotada en relación al inmueble sobre el cual se procura inscribir la referida actuación registral.

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 indicada Resolución DNRT-

---

<sup>2</sup> [DNRT-R-2022-00001.pdf \(ri.gob.do\)](#)

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*); 28 numeral 1 de la Ley No. 140-15 de Notariado; 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:

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 la señora **Juana Delia Taveras Hernández**, en contra del oficio No. ORH-00000063833, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082022023186; 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 dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), a las 09:35:43 a.m., contentivo de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante compulsas notariales del acto auténtico No. 208/2015, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil quince (2015), instrumentado por el Lic. Agustín Estévez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 5426, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 1-D, identificada como 401412777853: 1-D, con una extensión superficial de 186.42 metros cuadrados, del condominio Daniela I, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 3000124366*”, 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 **novecientos mil pesos dominicanos (RD\$900,000.00)**, en favor de la señora **Juana Delia Taveras Hernández**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1306856-3; y,

- ii. Emitir la correspondiente Certificación de Registro de Acreedor, respecto de la citada Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, a favor de la señora **Juana Delia Taveras Hernández**.

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/mgm