



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00157

FECHA
18-08-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1626

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de agosto 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 veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **José Altagracia Abreu Gavilán**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0003664-9, domiciliado y residente en la calle Palmenio Troncoso, No. 7, Zona Colonial, Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Ernesto Félix Santos**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0919138-7, con estudio profesional en la Av. San Vicente de Paúl, No. 108, Plaza Caribbean Mall, Suite No. 209, sector Las Palmas de Alma Rosa, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfono (809) 597-9093, correo electrónico ernesticofelix@hotmail.com.

En contra del oficio No. O.R.162742 de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072225998.

VISTO: El expediente registral No. 2072224303, inscrito el día siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 01:03:01 p. m., contentivo de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante compulsas notariales del acto auténtico No. 27 de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Máximo Herasme Ferreras, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4435, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 312178500805, con una extensión superficial de 498.51 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000314247”*, propiedad de la señora **Mariluz Jerez Valdez**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos

de La Vega, mediante oficio No. O.R.159205 de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022337995, inscrito en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 09:07:44 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada por el señor **José Altagracia Abreu Gavilán**, ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra de la ejecución registral derivada de la inscripción del expediente No. 2072224303; 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. 939/2022, de fecha primero (1°) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Pedro Pablo Brito Rosario, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **José Altagracia Abreu Gavilán**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Mariluz Jerez Valdez**, en calidad de propietaria del inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Parcela No. 312178500805, con una extensión superficial de 498.51 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000314247”*.

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.162742 de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072225998; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante compulsas notariales del acto auténtico No. 27 de fecha doce (12) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el Dr. Máximo Herasme Ferreras, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4435, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 312178500805, con una extensión superficial de 498.51 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Jarabacoa, provincia La Vega; identificado con la matrícula No. 3000314247”*, propiedad de la señora **Mariluz Jerez Valdez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintisiete (27) del mes de julio 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, 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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada la señora **Mariluz Jerez Valdez**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 939/2022; 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 que rigen la materia.

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, en lo que respecta a la incompetencia del notario actuante, este Registro de Títulos de la Vega, en una operación similar realizada con el mismo Certificado de Título, en la que participó un notario público de los del número para el Distrito Nacional, se acogió una Hipoteca sobre el inmueble objeto del presente recurso, inscrita bajo el asiento registral No.332995685; **ii)** Que, en el caso de referencia es buen precedente para ser aplicado en el presente expediente bajo ese predicamento, ya que, nosotros entendemos que no constituye ningún tipo de violación, al no tratarse de un acto que encierre una operación registral de transferencia o enajenación; **iii)** Que, el Registro de Título incurre en un yerro, al indicar que al momento de hacer la solicitud no observamos los requisitos exigidos por la Disposición técnica No. DNRT-DT-2021-0001, debido a que, en el pagaré notarial se describe el inmueble dado en garantía; **iv)** Que, fue un error de interpretación de la precitada oficina entender que, la solicitud hecha por el recurrente es diferente, y distante de una hipoteca convencional, ya que, si bien se ha descrito el inmueble dado en garantía en un pagaré notarial (*acto autentico*), esto no cambia la categoría o tipo de hipoteca a inscribir, ya que, en el referido documento se traduce en convención entre las partes; y, **v)** Que, en virtud de lo expuesto solicitamos que se ordene al Registro de Títulos de La Vega, que sea acogida la rogación inicial contentiva de Hipoteca convencional, en favor del señor **José Altagracia Abreu Gavilán**, por un monto de **dos millones quinientos mil pesos dominicanos (RD\$2,500,000.00)**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, es importante destacar que, el Registro de Títulos de La Vega, calificó de manera negativa la rogación original bajo el fundamento de que, el notario actuante en el acto No. 27, el Dr. Máximo Herasme Ferreras, notario público de los del número para el Distrito Nacional,

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*).

matrícula No. 4435, 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 Jarabacoa, provincia La Vega.

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, se evidencia que, el referido acto auténtico No. 27, 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”².*

CONSIDERANDO: Que, si bien la parte interesada tiene la facultad de decantarse por el tipo de hipoteca a inscribir, lo cierto es que, debe observar las normas y requisitos aplicables a la actuación elegida, sin embargo, en el caso en cuestión, se aprecia que se optó por la inscripción de una hipoteca convencional mediante un acto auténtico (pagaré notarial) instrumentado por un notario público del Distrito Nacional, sobre un inmueble localizado en el municipio de Jarabacoa, inobservando lo establecido en el artículo 19 de la Ley 140-15 del notariado.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el artículo 19 de la Ley 140-15 del notariado, en lo relativo al domicilio estable: “El notario está obligado a establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial, incluyendo los actos que afecten los **derechos inmobiliarios**, los cuales deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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

POR TALES MOTIVOS, visto el Criterio de Especialidad, los artículos 74, 75, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 19 de la Ley 140-15 del notariado.

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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **José Altagracia Abreu Gavilán**, en contra del Oficio No. O.R.162742 de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072225998 (Expediente primigenio No. 2072224303); y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

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