



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA



TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2025-00083

FECHA

15-05-2025

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2025-0600

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) días del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Niki Rafael Minaya Jáquez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1140024-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los Lcdos. **Alberto J. Díaz Ramírez y Shesterms Javier**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-1761533-6 y 004-0026508-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Teodoro Chasseriau (Avenida privada), esquina Calle Guarocuya, plaza Imperia, local 3E, El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional. Teléfono: 80936927754, correo: info@diadzlp.com

En contra del oficio Núm. ORH-00000129032, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025178407.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025069748, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:01:55 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en Virtud de la Ley 6186, mediante Acto de Alguacil Núm. 286/1/2025, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Rafu Paulino Vélez, alguacil de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,313.08 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 154, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100032236”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000126102, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025178407, inscrito en fecha veintitrés (14) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:03:34 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000129032, 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 marcado con el Núm. 788/4/2025, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Rafu Paulino Vélez, alguacil de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Michael Caminero Ortíz** y **Andy Caminero Estrella**, en calidad de titulares registrales; y, **Niki Rafael Minaya Jáquez**, en calidad de acreedor y recurrente del caso que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,313.08 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 154, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100032236”*.

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 núm. ORH-00000129032, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025178407; contentivo de solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186; en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,313.08 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 154, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100032236”*; propiedad de **Michael Caminero Ortíz** y **Andy Caminero Estrella**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025); y, la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Sheserms Dhayvelis Javier Cárdena, cédula de identidad Núm. 004-0026508-8, conforme se evidencia en los sistemas de ejecución del registro de títulos, no obstante, interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante precisar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: **i) Michael Caminero Ortíz y Andy Caminero Estrella**, en calidad de titulares registrales, según lo acreditado en los originales del inmueble objeto de esta actuación; **ii) Niki Rafael Minaya Jáquez**, en calidad de recurrente y acreedor de la carga y gravamen por el cual se procura inscribir el embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley 6186.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Michael Caminero Ortíz y Andy Caminero Estrella**, en sus respectivas calidades, a través del citado acto de alguacil 88/4/2025, de fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

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 interpuesto 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 de Santo Domingo, procura la de inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en Virtud de la Ley 6186 con relación al inmueble antes descrito, en favor de Niki Rafael Minaya Jáquez; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa, a través del oficio Núm. ORH-00000126102, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la parte interesada interpuso una solicitud en reconsideración, en contra del citado oficio, la cual fue rechazada mediante Oficio Núm. ORH-00000129032, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor **Niki Rafael Minaya Jáquez**, es un acreedor privilegiado en relación con el inmueble identificado como *una porción de 1,313.08 metros cuadrados dentro de la Parcela 154, del Distrito Catastral 07, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con matrícula 0100032236*; **ii)** que, sustentado en el crédito y basado en el certificado de registro de acreedor, el hoy recurrente procedió a cursar en perjuicio de sus deudores los señores Michael Caminero Ortíz y Andy Luis Caminero Estrella, el acto Núm. 286/1/2025, de fecha 29 de enero del 2025, contentivo de mandamiento de pago tendente a Embargo Inmobiliario en virtud de la Ley 6186; **iii)** que, el indicado acto fue inscrito en fecha 29 de enero del 2025 ante el registro de títulos de la Provincia Santo Domingo, otorgándose el expediente Núm. 9082025069748; **iv)** que, en fecha 14 de febrero del año 2025 el registro de títulos emite un oficio de rechazo bajo el argumento de que la solicitud de inscripción del mandamiento de pago contenida en el acto 286/1/2025 era extemporánea; **v)** que, el registrador de títulos yerra al señalar que: “(...) en síntesis, a fines de inscripción ante el registro de títulos debe estar el mandamiento de pago convertido en embargo inmobiliario, es decir, posterior a los 15 días de la notificación”; toda vez que la afirmación realizada por el registro es contraria a la legislación nacional vigente y a su correspondiente interpretación jurisprudencial; **vi)** que, en fecha 14 de marzo del año 2025, se sometió un recurso de reconsideración a los fines de que la registradora revisara su decisión, el cual fue rechazado en virtud de que no han variado las razones que dieron

origen al rechazo principal; *vii*) que, la registradora de título al reiterar en su oficio el erróneo criterio de que el acreedor debe esperar el transcurso completo de los 15 días, se coloca contrario al criterio establecido por la Suprema Corte de Justicia, la cual ha señalado que el acreedor tiene la opción de inscribir el mandamiento dese el instante en que lo notifica; *viii*) que, en virtud de lo antes expuesto, solicitamos que sea revocado el oficio de rechazo de fecha 20 de marzo del año 2025, y en consecuencia, sea acogida la rogación inicial ordenando al Registro de Títulos de Santo Domingo ejecutar la inscripción de embargo Inmobiliario Abreviado en Virtud de la Ley 6186.

CONSIDERANDO: Que, en relación a los argumentos de la parte recurrente del caso que nos ocupa, se observa que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente, en atención a que el en mandamiento de pago fue inscrito en el Registro de Título previo a que se convirtiera de pleno en embargo inmobiliario, conforme a las normas citadas en el presente oficio de rechazo” (sic).*

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión emitida, la parte recurrente procedió a someter una acción en reconsideración en contra del oficio de rechazo Núm. ORH-00000126102, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado, fundamentando, su decisión en lo siguiente: (...) *“Rechazar en cuanto al fondo, la solicitud de reconsideración en virtud de que no han variado las razones que dieron origen al oficio núm. ORH-00000126102 de fecha 14 febrero 2025, mediante expediente registral No. 9082025069748, en razón de que tal y como se pudo comprobar el artículo 150 establece que el Mandamiento de Pago puede ser inscrito dentro del plazo de veinte (20) días, y que tanto el plazo de quince (15) días para que el acto se convierta en Embargo Inmobiliario como el de veinte (20) días para su inscripción transcurren simultáneamente, no es menos cierto que, para su inscripción en el Registro de Títulos como Embargo Inmobiliario y para que este genere el efecto de Bloqueo Registral, debe esperarse el transcurso completo de los quince (15) días, (...)”.*

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, es preciso destacar que, mediante el expediente que nos ocupa, se solicita la inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado, en virtud de la Ley 6186, a favor del señor **Niki Rafael Minaya Jáquez**, en relación al inmueble descrito como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 1,313.08 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela 154, del Distrito Catastral Núm. 07, ubicado en la provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 0100032236”.*

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, así como la verificación de los sistemas de consulta y los asientos registrales que conforman el inmueble en cuestión, se ha podido evidenciar que el Acto de Alguacil Núm. 286/1/2025, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Rafu Paulino Vélez, alguacil de estrado de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, contentivo de **mandamiento de pago a los fines de embargo inmobiliario** en virtud de la Ley 6186, fue inscrito el mismo día de su notificación a los señores Michael Caminero Ortíz y Andy Caminero Estrella, en sus respectivas calidades de copropietarios registrales/deudores del inmueble objeto de la presente acción.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, resulta imperante destacar que el artículo 24, punto 59, de la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales (Resolución-DNRT-DT-2023-001), de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), establece que el EMBARGO INMOBILIARIO ABREVIADO EN VIRTUD DE LA LEY NÚM. 6186 o LEY NÚM. 189-11, es una vía de

ejecución en virtud de la cual el acreedor inscribe ante el registro de títulos el acto de mandamiento de pago en virtud de la Ley núm. 6186 o Ley núm. 189-11, una vez convertido en embargo inmobiliario (subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 149 de la Ley 6186, de Fomento Agrícola, establece que: *“Para llegar a la venta de los inmuebles hipotecados el Banco notificará al deudor un mandamiento de pago en la forma prevista en el artículo 673, del Código de Procedimiento Civil, el cual deberá contener, además, lo que prescribe el artículo 675, incisos 3, 5 y 6 del mismo Código. Si, dentro del plazo de quince días establecido por el artículo 153 de esta Ley, el deudor no paga los valores adeudados, el mandamiento de pago se convertirá de pleno en embargo inmobiliario”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 150, del citado texto legal, establece que: *“Dentro de los veinte días de su fecha, este mandamiento se inscribirá en la Conservaduría de Hipotecas del Distrito Judicial donde radiquen los bienes hipotecarios. Si se tratare de bienes situados en más de un distrito judicial, cada inscripción deberá efectuarse dentro de los diez días que siguen a la fecha en que se ultime la inscripción anterior; a este efecto el Conservador de Hipotecas hará constar en la anotación de inscripción la fecha indicada. Si se tratare de terrenos registrados se procederá su inscripción en el Registro de Títulos, de acuerdo con la Ley de Registro de Tierras”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en atención a las disposiciones legales antes descritas, es preciso puntualizar que a fin de que el Acto Núm. 286/1/2025, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de mandamiento de pago a los fines de embargo inmobiliario en virtud de la Ley 6186, surta el efecto de inscripción de embargo inmobiliario y por ende, el bloqueo registral que genera este asiento ante Registro de Títulos, debe transcurrir enteramente el plazo de quince días establecido en la normativa que rige la materia, pues de lo contrario, su inscripción solo operaría como un simple mandamiento de pago. En efecto, cabe destacar que, entre los requisitos establecidos para las actuaciones registrales sometidas ante los registros de títulos identificados en la disposición técnica de requisitos de actuaciones registrales, no se encuentra tipificada la inscripción del mandamiento de pago como una operación independiente, sino, el embargo inmobiliario abreviado u ordinario, con todos sus efectos que comprende esta figura.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior y, contrario a lo argumentado por la parte recurrente, de que el Registro de Títulos de Santo Domingo emitió un oficio de rechazo contrario a la legislación nacional vigente a su correspondiente interpretación jurisprudencial, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha podido comprobar que ante las motivaciones que dieron lugar al resultado de la calificación registral del expediente objeto de este recurso jerárquico, el registrador de títulos, en el ejercicio de la función calificadora emitió un acto administrativo valorando adecuadamente la actuación sometida a su escrutinio, aplicando los principios registrales y la norma vigente al caso en cuestión, por lo que, no procede la inscripción de Embargo Inmobiliario Abreviado en virtud de la Ley 6186, sobre Fomento Agrícola, en relación al inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, 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 otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

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 vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículo 4, punto 59, de la Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales (*Resolución-DNRT-DT-2023-001*); artículos 149 y 150 de la Ley 6186 de Fomento Agrícola.

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, interpuesto por el señor **Niki Rafael Minaya Jaquez**, en contra del oficio No. ORH-00000129032, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 99082025178407, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/yga