

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00187

FECHA
30-09-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1515

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 101-0007519-0, domiciliado y residente en la sección el Vigador (km. 17) del Distrito Municipal de Palo Verde, del municipio de Castañuelas, provincia de Montecristi; quien tiene como abogado constituido al **Lcdo. Gregorio Antonio Díaz Almonte**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 101-0008657-7, con estudio profesional abierto en la Avenida Francia, núm. 22, Edificio Valle, Cuarto Nivel, Módulo 44-B, del sector la Zurza, de la ciudad de Santiago (en la oficina de abogados **DÍAZ CARABALLO Y ASOCIADOS**), y estudio ad-hoc de elección en el Local 1-B de la Plaza Don Alfonso, sito en el número 3 de la calle Manuel de Jesús Troncoso, Ensanche Piantini de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Tel. 809-233-9898 y Cel. 809-224-8895.

En contra del oficio Núm. O.R.268237, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral Núm. 2372511753.

VISTO: El expediente registral Núm. 2372511753, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:07:40 p.m., contentivo de solicitud de embargo inmobiliario ordinario, en virtud de los siguientes documentos: a) copia del acto de alguacil núm. 249-2025, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Biskmar D. Martínez Peralta, alguacil de estrado de la Corte de Apelación de Montecristi, contentivo de mandamiento de pago; b) copia del acto de Alguacil de Núm. 500-2025, de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Bismark D. Martínez Peralta, alguacil de estrado de la Corte de Apelación de Montecristi, contentivo de proceso verbal de embargo; y, c) copia del acto de Alguacil de Núm. 502-2025, de fecha once

(11) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por Bismark D. Martínez Peralta, alguacil de estrado de la Corte de Apelación de Montecristi, contentivo de denuncia proceso verbal de embargo, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 40,692.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 3-C-2, del Distrito Catastral núm. 05, ubicado en el municipio de Villa Vásquez, provincia de Montecristi, identificado con la matrícula núm. 1300006039”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 640-2025, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Bismark D. Martínez Peralta, alguacil de estrado de la Corte de Apelación de Montecristi; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Quenia Elisabet Gómez Santana, Luisa María Gómez Santana, José Antonio Gómez Padilla, German Wilberto Gómez Santana, Yuderqui Altagracia Gómez Padilla, Miguel Antonio Gómez González, William Radhames Gómez González**, en calidad de sucesores del finado **German Gómez**, titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 40,692.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 3-C-2, del Distrito Catastral núm. 05, ubicado en el municipio de Villa Vásquez, provincia de Montecristi, identificado con la matrícula núm. 1300006039”*.

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. O.R.268237, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral Núm. 2372511753; concerniente a la solicitud de inscripción de embargo inmobiliario ordinario, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 40,692.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 3-C-2, del Distrito Catastral núm. 05, ubicado en el municipio de Villa Vásquez, provincia de Montecristi, identificado con la matrícula núm. 1300006039”*, propiedad del señor **German Gómez**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar 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 núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, 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 fue emitido en fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por German Hermida Díaz Almonte, cédula de identidad y electoral núm. 101-0006265-1, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta

acción recursiva en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**, en calidad de acreedor y parte recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) los señores **Quenia Elisabet Gómez Santana, Luisa María Gómez Santana, José Antonio Gómez Padilla, German Wilberto Gómez Santana, Yuderqui Altagracia Gómez Padilla, Miguel Antonio Gómez González, William Radhames Gómez González**, en calidad de sucesores del finado **German Gómez**, titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Quenia Elisabet Gómez Santana, Luisa María Gómez Santana, José Antonio Gómez Padilla, German Wilberto Gómez Santana, Yuderqui Altagracia Gómez Padilla, Miguel Antonio Gómez González, William Radhames Gómez González**, en calidad de sucesores del finado **German Gómez**, titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 640-2025, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha 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 Núm. 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 interpuesta 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 Monte Cristi, procuraba la inscripción de embargo inmobiliario ordinario, con relación al inmueble antes descrito, en favor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Monte Cristi, a través del oficio núm. O.R.268237, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

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 que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

i) que, mediante el expediente registral Núm. 2372511753, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos de Monte Cristi, la inscripción de embargo inmobiliario ordinario, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión superficial de 40,692.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 3-C-2, del Distrito Catastral núm. 05, ubicado en el municipio de Villa Vásquez, provincia de Montecristi, identificado con la matrícula núm. 1300006039”*, a favor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**;

ii) que, el Registro de Títulos rechazó el expediente mediante el oficio núm. O.R.268237, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), en virtud de que no procede la inscripción del embargo inmobiliario, dado que no figura inscrita la hipoteca judicial definitiva según la compulsa del acto auténtico núm. 19/2013, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil trece (2013), instrumentado por el Licdo. Roberto Alcantara Bonilla, contentivo de pagaré notarial;

iii) que, ante los argumentos planteados por el Registro de Títulos, es importante señalar que, para acceder a la vía de ejecución de embargos de naturaleza ejecutoria, en el caso de la especie inmobiliaria, se debe de estar provisto de un título ejecutorio de los que indica el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, en los que entra el pagare notarial que contenga obligaciones de pago;

iv) que, de la economía de los artículos 673 y 675 del referido código, se consolida la regla de que la única obligación para acceder al procedimiento de embargo inmobiliario es estar provisto de un título ejecutorio, que puede estar contenido en una sentencia con la autoridad de cosa juzgada, un pagare notarial, una certificación de registro de acreedor, entre otros, sin la necesidad de que estos instrumentos deban de asentarse para generar la inscripción de una hipoteca previa, pues tanto el pagare como la sentencia tienen la misma fuerza ejecutoria que la certificación de registro de acreedor en la que consta inscrita la hipoteca, y;

v) que, en razón de lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio Núm. O.R.268237, y se ordene al Registro de Títulos de Monte Cristi, la inscripción de embargo inmobiliario ordinario sobre el inmueble en cuestión, a favor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Montecristi calificó de manera negativa la rogación original en razón de que: *“(…) no procede la inscripción del embargo inmobiliario, dado que no figura inscrita la hipoteca judicial definitiva según la compulsa del acto auténtico núm. 19/2013, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil trece (2013), contentivo de pagaré notarial, por lo que no se cumple con los requisitos legales establecidos en la Ley núm. 108-05 de registro inmobiliario (…)”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- i. Que, mediante el oficio núm. 2205 de fecha dos (02) del mes de abril del año mil novecientos noventa y seis (1996), emitido por el Instituto Agrario Dominicano, contentivo de transferencia por donación, inscrito en fecha ocho (08) del mes de abril del año mil novecientos noventa y seis (1996), el señor **German Gómez**, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con extensión*

superficial de **40,692.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **3-C-2**, del Distrito Catastral núm. **05**, ubicado en el municipio de Villa Vásquez, provincia de Montecristi, identificado con la matrícula núm. **1300006039**”, conforme consta publicitado en el Libro núm. 0455, Folio núm. 219, Hoja núm. 056.

- ii. Que, en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente registral núm. 2372511753, mediante el cual la parte interesada solicita la inscripción de embargo inmobiliario ordinario sobre el inmueble en cuestión, a favor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**.
- iii. Que, se ha podido constatar que, bajo el referido expediente la parte interesada depositó el acta de defunción del señor **German Gómez**, en la cual se evidencia que el mismo falleció en fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), por lo que, las notificaciones de los actos concernientes al referido embargo inmobiliario, fueron notificados a los señores **Quenia Elisabet Gómez Santana, Luisa María Gómez Santana, José Antonio Gómez Padilla, German Wilberto Gómez Santana, Yuderqui Altagracia Gómez Padilla, Miguel Antonio Gómez González, William Radhames Gómez González**, en calidad de sucesores del referido señor.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 545 del código de procedimiento civil dominicano respecto de la ejecutoriedad de las sentencias y los actos, establece lo siguiente: “Tienen fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales y las de los actos notariales que contengan obligación de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o en época fija; así como las segundas o ulteriores copias de las mismas sentencias y actos que fueren expedidas en conformidad con la ley en sustitución de la primera” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de la disposición prevista, es oportuno señalar que, en la sentencia núm. 4 de fecha 15 de marzo del año 2017, emitida por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, se establece que: *"cualquier acreedor puede trabar embargo inmobiliario siempre que se encuentre fundamentado en un título ejecutorio, como lo es el pagaré notarial, según el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, lo que puede hacer el acreedor, sin necesidad de inscribir previamente hipoteca judicial definitiva"*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2023-001, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), de requisitos para actuaciones registrales, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en su artículo 60 literal “d” dispone entre los documentos complementarios para la inscripción del embargo inmobiliario ordinario, lo siguiente: *“Copia del título ejecutorio”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se ha podido constatar que, en el expediente que nos ocupa fue depositada una copia de la compulsa del acto auténtico núm. 19/2013, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil trece (2013), instrumentado por el Licdo. Roberto Alcantara Bonilla, contentivo de pagaré notarial, mediante el cual el señor **German Gómez** se constituye deudor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**, por la suma de dos millones doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$2,200,000.00).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 673 del código de procedimiento civil establece que: *“Al embargo inmobiliario debe preceder un mandamiento de pago, hecho a la persona del deudor o en su domicilio, insertándose copia del título en cuya virtud se procede el embargo”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso establecer que, el Registro de Títulos de Montecristi basó su calificación negativa en la sentencia núm. TC/0326/17 de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), emitida por el Tribunal Constitucional, en ocasión a una acción directa de inconstitucionalidad en contra de los ordinales segundo y tercero de la Resolución núm. 194- 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia, en especial en los párrafos siguientes:

1. Párrafo 10.26, en el cual se establece que: *"este tribunal entiende que los portadores de pagarés notariales cuando registran ese instrumento deben hacerlo observando los requisitos que exige la misma resolución; es decir, que el hecho de portar el pagaré en si no otorga derecho a poder ejecutar el bien de manera inmediata, sino haberlo registrado para que tenga fecha cierta y que sea público u oponible a los terceros y que se haya vencido el término de la fecha para el cobro de la suma de dinero prestada a través del pagaré"*.
2. Párrafo 10.31, que expone que *"la resolución atacada por el accionante no desnaturaliza el artículo 545 del código de Procedimiento Civil, al otorgarle al pagaré notarial una naturaleza dual, de ser un acto convencional y judicial ya que al requerir el registro del mismo y la ejecutoriedad una vez vencido el plazo para el cobro de la deuda, adquiere la condición de un acto que puede ser ejecutado como si se tratara de una decisión judicial con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, para lo que se puede requerir el auxilio de la fuerza pública, por lo que el otorgamiento de la misma a los portadores de los pagarés notariales no conlleva violación ni desnaturalización del artículo 545, sino que lo que procura es respetar los preceptos legales, estableciendo medidas que tiendan a garantizar a los acreedores sus derechos frente a los deudores cuando entregan actos notariales como es el caso de los pagarés notarial (...)"*.
3. Párrafo 10.33, en el cual se establece que: *“ (...) el pagaré notarial tiene el poder de garantizar un crédito de suma de dinero y la fuerza de ejecutar el bien, siempre y cuando cumpla con los requisitos de ley; es decir, que el crédito tiene que estar inscrito, según lo establecido por ley por ante el Registro de Títulos y que el término por el cual se contrae la deuda esté vencido, esto es, que el crédito sea líquido y exigible, con lo cual el pagaré notarial adquiere la calidad de ser un instrumento de ejecución de la garantía de una deuda (...)"*.

CONSIDERANDO: Que, si bien, el Tribunal Constitucional, a través de la referida sentencia núm. TC/0326/17, establece lo planteado en el párrafo 10.33 citado con anterioridad, lo cierto es que, de igual modo señala en el párrafo 10.34 que:

"De esto se desprende que el pagaré notarial, jurídicamente hablando es un instrumento de garantía y de ejecución de los créditos de sumas de dinero; ahora bien, tanto la garantía como la ejecución, aunque presentes en el mismo instrumento, son figuras que tienen sus propias características y diferente finalidad y efectividad, ya que la garantía es la seguridad por parte del acreedor de presumir el pago por parte del deudor, mientras que la ejecución es el derecho del acreedor de que a falta por parte del deudor de realizar el pago, pueda perseguir el bien dado en garantía, hacerlo vender y cobrarse su

acreencia, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley, es por esta razón que este tribunal considera que los dos términos son diferentes y no se prestan a confusión, por lo que se rechaza tal alegato. "

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el análisis efectuado por el tribunal constitucional, de acuerdo con el párrafo precedente, se efectuó bajo la acción de inconstitucionalidad contra la resolución núm. 194-2001 y el ordinal octavo, numeral siete de la resolución núm. 1956-2011, las cuales regulaban la forma en que deben registrarse los actos que contengan obligación de pagar sumas de dinero y los impuestos a pagar por dicho registro.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo expuesto con anterioridad, esta Dirección Nacional, considera que el Tribunal Constitucional, analizó las citadas normas que se encontraban vigentes a la fecha de la emisión de la referida sentencia, las cuales normaban los requisitos para la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial y las actuaciones registrales, respectivamente.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior, se desprende tal como lo establece la sentencia núm. TC/0326/17, que es reconocida la naturaleza dual del pagaré, lo que faculta al acreedor a elegir el mecanismo jurídico que estime más adecuado para garantizar el cobro de la deuda, siempre que cumpla con los requisitos establecidos por la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el tribunal constitucional en su sentencia núm. TC/0530/15, de fecha 19 de noviembre de 2015, estableció que, *el embargo inmobiliario no siempre se inicia a partir de una hipoteca convencional, sino de la existencia de un título ejecutorio (sentencia definitiva, pagaré notarial, hipoteca judicial, hipoteca legal de la mujer casada, etc.).*

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, y conforme las formalidades señaladas en la normativa inmobiliaria vigente, con relación a los requisitos para la inscripción del embargo inmobiliario ordinario, el artículo 24, numeral 60, literal d, de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 de agosto del 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, establece como documento complementario el depósito de la copia del título ejecutorio, requerimiento que fue presentado por la parte interesada, a través de la copia del pagaré notarial, el cual, tal como ha sido señalado tiene carácter ejecutorio, en atención a lo dispuesto en el artículo 545 del código de procedimiento civil.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, esta Dirección Nacional ha podido verificar que, en los actos de alguacil depositados, contentivos de mandamiento de pago, proceso verbal de embargo inmobiliario, y denuncia de embargo inmobiliario, fue consignada de manera errónea la descripción del inmueble en cuestión, al establecer la extensión superficial como *10,692.00 metros cuadrados*, mientras que en nuestros asientos originales figura como *40,692.00 metros cuadrados*, lo que imposibilita aplicar correctamente el criterio de especialidad en cuanto al objeto del derecho, contemplado en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, es preciso señalar que, luego de la verificación de los asientos registrales concernientes al inmueble que nos ocupa, se ha podido constatar que, el señor **German Gómez** adquirió el derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa con la cédula de identidad núm. 1507-3, S-101, sin embargo, en la copia aportada de la cédula de identidad y electoral del referido señor, se evidencia que el

número es **101-0001507-1**, y además, en nuestros sistemas de investigación se constata que, su cédula anterior es **007572-040**.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, en el acto auténtico núm. 19/2013, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil trece (2013), contentivo de pagaré notarial, figura como deudor el señor **German Gómez Basilio**, mientras que, en nuestros originales, la copia de cédula de identidad y acta de defunción aportadas, consta como **German Gómez**; por lo que, dichas discrepancias de cédulas y nombres impiden la correcta aplicación del criterio de especialidad en cuanto al sujeto del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de **Especialidad**, el cual consiste en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, asimismo el artículo 36 literal “b”, numeral 2, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece que: *“Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y los actos que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen, cancelen o extinguen derechos reales, cargas, gravámenes o afectaciones relacionadas con los inmuebles, deben consignar: b) La identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones. Dichos documentos deben consignar, para la identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones: Cuando se trate de una porción de un inmueble soportada en Constancia Anotada, se debe identificar, además de la designación catastral y matrícula, su propietario y su extensión superficial”*.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, 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 Montecristi, por motivos distintos, consistentes en las discrepancias en la descripción del inmueble, el nombre y cédula de identidad del titular registral del derecho de propiedad, en los actos que sustentan la rogación; 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 Monte Cristi 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, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 36 literal “b”, numeral 2, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 60 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículo 545, 673 del código de procedimiento civil dominicano; artículo 54 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**, contra el oficio Núm. O.R.268237, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi; relativo al expediente registral Núm. 2372511753; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi, 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.

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

IDRL/saub