

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00197**

FECHA  
**30-09-2025**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1584**

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 ocho (08) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por **Domingo Pouerie Serrano**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0002619-5, domiciliado y residente en la calle Topacio núm. 08, del Ensanche La Piedra, en la ciudad de La Romana, República Dominicana, representado por el Lic. Dionicio Alexander Santiago, de nacionalidad dominicana, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0004282-0, Teléfonos: (809)-355-0802 y (809)-556-4171, Correo electrónico: [asistalex@hotmail.com](mailto:asistalex@hotmail.com); el doctor Genaro Alberto Silvestre Scroggins, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0057208-1, todos con domicilio social elegido para fines y consecuencias legales en la calle Dr. Gonzalvo núm. 9, Bufete Jurídico Inmobiliario (Jamerca), centro de la ciudad en la ciudad de La Romana, República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R.268771, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372529679.

VISTO: El expediente registral núm. 4372522885, inscrito en fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 11:50:04 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en virtud de: **a)** Compulsa del acto auténtico Núm. 12/2009, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), instrumentado por la Dra. Luz Silvestre Altagracia Guzmán, notario público de los del número del municipio La Romana, con matrícula Núm. 4972; **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Dr. José Antonio Martínez Martínez; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.263960 de fecha veintitrés (23) de junio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 4372529679, inscrito en fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:42:39 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del Oficio de Rechazo Núm. O.R.263960, 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. 203-2025, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Francisco Antonio Cabral Picel, alguacil de estrado de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **José Manuel Guerrero Sepúlveda** y **Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“1. Parcela núm. 501348088348, con una extensión superficial de 976.18 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 1000021628; 2. Parcela núm. 506515044548, con una extensión superficial de 383.22 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3001096899; 3. Parcela núm. 506504597128, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3000386311; 4. Parcela núm. 506515044376, , con una extensión superficial de 976.18 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3001096900 ”.*

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.263960 de fecha veintitrés (23) de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372529679; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en relación con los inmuebles identificados como: *“1. Parcela núm. 501348088348, con una extensión superficial de 976.18 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 1000021628; 2. Parcela núm. 506515044548, con una extensión superficial de 383.22 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3001096899; 3. Parcela núm. 506504597128, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3000386311; 4. Parcela núm. 506515044376, , con una extensión superficial de 976.18 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3001096900”.*

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 hoy impugnado 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 veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha ocho (08) del mes de septiembre 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 trata<sup>1</sup>.

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Domingo Puerie Serrano**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la actuación que se pretende; ii) los señores **José Manuel Guerrero Sepúlveda** y **Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **José Manuel Guerrero Sepúlveda** y **Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**, en calidad de titulares registrales del inmueble, a través del acto de alguacil núm. 203-2025, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Francisco Antonio Cabral Picel, alguacil de estrado de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha diez (10) de septiembre 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, fue solicitada la inscripción de una hipoteca judicial en virtud de pagaré notarial, para la cual se siguió el procedimiento establecido en la Resolución núm. 194 de fecha 29 de marzo del año 2001, modificada por la Resolución núm. 325 de fecha 23 de abril del año 2001;
- ii. Que, el Registro de Títulos rechazó la actuación, y en respuesta se accionó en reconsideración, solicitud, que fue igualmente rechazada;
- iii. Que, los oficios de rechazo fueron fundamentados en vista de que el pagaré notarial fue suscrito únicamente por el señor José Manuel Guerrero Sepúlveda, cuando el mismo se encuentra casado bajo el régimen de la comunidad de bienes, lo que se encuentra en contraposición del artículo 1421 del Código Civil, que dispone que para poder hipotecar los mismos es necesario el consentimiento de ambos cónyuges;

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*.788-2022*).

- iv. Que, el registrador de títulos interpretó de manera errónea el precitado artículo, puesto que sus disposiciones hacen referencia a actos voluntarios de los esposos, específicamente venta, enajenación, o hipoteca, contrario al caso que nos ocupa, que se trata de un acto desde ejecución forzosa producto de un pagaré notarial auténtico;
- v. Que, el pagaré notarial constituye un título ejecutivo, en virtud de lo dispuesto por el artículo 545 del Código Civil de Procedimiento Civil;
- vi. Que, el Reglamento 788-2022, emitido por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, dispone en su artículo 35, párrafo, que los pagarés notariales deben seguir el procedimiento establecido en la resolución de la Suprema Corte de Justicia sobre la inscripción y registro de hipotecas convencionales y las condiciones de actos notariales;
- vii. Que, se trata de una obligación personal contraída por el señor José Manuel Guerrero Sepúlveda, quién suscribió un pagaré mediante acto auténtico, el que, a falta de pago en la forma y plazo convenido, ha sido objeto de una ejecución forzosa mediante el procedimiento instituido por la Resolución núm. 194, de fecha 29 de marzo del año 2001;
- viii. Que, por tales motivos, se acoja el recurso jerárquico, tanto en el aspecto formal como en el fondo y, en consecuencia, se revoque el oficio de rechazo y se ordene al registro de títulos que proceda con la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial sobre los inmuebles de la rogación.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey, mediante Oficio núm. O.R.263960, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: “(...) *en virtud de lo establecido en el artículo 1421 del Código Civil dominicano que establece que, el marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Pueden venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos, y en el caso de la especie la esposa del titular registral no consintió el acto auténtico contentivo de pagaré notarial (...)*”

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el crédito que sustenta la rogación original se origina en virtud de la compulsa del acto auténtico núm. 12/2009, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), instrumentado por la Dra. Luz Silvestre Altagracia Guzmán, notario público de los del número del municipio La Romana, con matrícula Núm. 4972, mediante el cual el señor **José Manuel Guerrero Sepulveda**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0122557-2, se declara deudor por la suma de cuatro millones cuatrocientos cincuenta y siete mil quinientos pesos dominicanos (RD\$4,457,500.00), del señor **Domingo Pouerie Serrano**, comprometiendo la universalidad de sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros, como garantía de la deuda.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, y luego de verificar el tracto sucesivo de los inmuebles, se tiene a bien establecer que el señor **José Manuel Guerrero Sepulveda**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0122557-2 y **Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 026-0113356-0, **casados entre sí**; adquieren el derecho de propiedad sobre los inmueble identificados como:

**1. Parcela núm. 501348088348, con una extensión superficial de 976.18 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 1000021628, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 20 de agosto del año 2024, legalizado por el Lic. Pedro Pilier Reyes, notario público**

de los del número del municipio de Higüey; inscrito el día 05 de diciembre del año 2024, a las 2:12:00 p.m., asentado en el libro núm. 1379, folio núm. 136;

**2. Parcela núm. 506515044548, con una extensión superficial de 383.22 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3001096899,** en virtud del oficio de aprobación núm. 6642022130491, de fecha 16 de mayo del año 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, inscrito el día 05 de junio del año 2023, a las 10:06:52 a.m., asentado en el libro núm. 1234, folio núm. 176;

**3. Parcela núm. 506504597128, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3000386311,** en virtud de sentencia núm. 026-0134211-2, de fecha 25 de febrero del año 2021, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Altagracia, inscrito el día 13 de septiembre del año 2022, a las 02:33:03 p.m., asentando en libro núm. 1086, folio núm. 010, y;

**4. Parcela núm. 506515044376, con una extensión superficial de 976.18 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 3001096900”,** en virtud del oficio de aprobación núm. 6642022130491, de fecha 16 de mayo del año 2023, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, inscrito el día 05 de junio del año 2023, a las 10:06:52 a.m., asentado en el libro núm. 1234, folio núm. 174.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, es oportuno esclarecer que, el documento base utilizado para la valoración de la actuación registral contentiva de Hipoteca Judicial Definitiva, es el referido acto auténtico núm. 12/2009, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), instrumentado por la Dra. Luz Silvestre Altagracia Guzmán, notario público de los del número del municipio La Romana, con matrícula núm. 4972, en el cual, el señor **José Manuel Guerrero Sepulveda**, fue consignado como casado, sin establecer las generales de su cónyuge.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien las partes plantean, entre otros, que el caso de la especie, se trata de una obligación personal contraída por el señor **José Manuel Guerrero Sepúlveda**, quién suscribió un pagaré mediante acto auténtico, el que, a falta de pago en la forma y plazo convenido, ha sido objeto de una ejecución forzosa, lo cierto es que, de acuerdo con el documento base que originó su derecho de propiedad dentro de los inmuebles en cuestión, el mismo adquirió como casado entre sí con la señora **Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**; por lo que, los bienes inmuebles objetos del presente recurso pertenecen al régimen matrimonial de la comunidad de bienes, y su afectación solo puede ser realizada con el consentimiento de ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, en tal efecto, el artículo 1421 del Código Civil dominicano, (Modificado por la Ley núm. 855 del 1978), establece que: *“El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos.”*

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es importante destacar que, la parte recurrente argumenta que las deudas contraídas por uno de los esposos, el señor **José Manuel Guerrero Sepulveda**, se hicieron de manera personal, al tratarse de una deuda quirografaria. Por lo tanto, el préstamo concertado por el referido señor con el señor **Domingo Pouerie Serrano**, se integraba válidamente al pasivo de la comunidad matrimonial formada con la señora **Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**, aunque no la haya consentido.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, resulta pertinente indicar que, sobre las ejecuciones y el régimen de la comunidad de bienes, la doctrina local ha establecido que: *“...En tanto y cuanto se trate de fianzas o garantías*

*personales pactadas por uno de los esposos con un tercero, ha de reputarse que, y en caso de ejecución de la fianza o garantía de que se trate, dichos procedimientos ejecutorios sólo podrán recaer sobre los bienes propios de dicho garante o fiador, y no sobre los bienes de la comunidad...”<sup>2</sup>.*

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1402 del Código Civil (modificado por la Ley núm. 189-01), establece: “Se reputa **todo inmueble como adquirido en comunidad**, si no está probado que uno de los esposos tenía la propiedad o posesión legal anteriormente al matrimonio, o adquirida después a título de sucesión o donación”. En ese sentido, no es posible ejecutar la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, sobre la parte que le podría corresponder al deudor, en atención de que este bien se encuentra en estado de indivisión por efecto de la comunidad, hasta tanto las partes efectúen la partición o el procedimiento que aplique acorde al artículo 815 del Código Civil dominicano. Asimismo, el artículo 10, literal “a” de la Resolución 517-2007, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas, dispone que cuando la copropiedad se deriva del vínculo matrimonial existe indivisión forzosa y, por lo tanto, ninguno de los copropietarios puede pedir la división.

CONSIDERANDO: Que, en este punto, es necesario enfatizar que, para que los actos que constituyan derechos reales, cargas y gravámenes sean admitidas como fundamento de un asiento registral, deben cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa que rige la materia. En ese sentido, en el caso objeto de la presente acción recursiva, el crédito que sustenta la vía de ejecución que se pretende ejecutar sobre un bien inmueble en copropiedad derivada de la comunidad de bienes debe ser autorizado por ambos cónyuges de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 literal a del Reglamento General de Registro de Títulos y el precitado artículo 1421 del código citado.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes descrito, se infiere que, para ser admitida la inscripción de una vía de ejecución sustentada en un pagaré notarial, sobre inmuebles pertenecientes a la comunidad legal, debe ser presentada ante Registro de Títulos el consentimiento de la deuda por ambos cónyuges o que se acredite que están casados bajo un régimen matrimonial distinto o en su defecto, que el crédito se encuentre reconocido por una decisión judicial; situación que no ocurre en el caso de especie.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base para la calificación de la actuación registral original, fue consentido por el señor **José Manuel Guerrero Sepulveda**, en calidad de casado, se estima que la materialización de inscripción de esta garantía, debe ser realizada sobre inmuebles adquiridos previo a la comunidad de bienes, por lo que, ante este escenario esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Higüey; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Higüey, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Higüey, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

---

<sup>2</sup> BIAGGI LAMA, Juan A. “Los Regímenes Matrimoniales en el Ordenamiento Jurídico Dominicano”, pág. 194

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, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 1409 y 1421, del Código Civil de la República Dominicana.

**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 presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Domingo Puerie Serrano**, en contra del oficio Núm. O.R.268771, de fecha siete (07) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372529679, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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/pts