

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00207

FECHA
15-10-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1593

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los quince (15) día del mes de octubre 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 diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por **Carlixta Odalis Fernández Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1297063-7, domiciliada y residente en la calle Costambar núm. 3, Residencial San Souci, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados apoderados a Licdo. Ramón De Sena y Doris Cedeño Brito, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, solteros, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0037301-8 y 001-0946401-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Francia, núm. 42, Gazcue, Distrito Nacional, Teléfono: 829-205-9136, Correo electrónico: ramondecena@hotmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000140769, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025605763.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025485040, inscrito en fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:50:51 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de partición civil, en virtud de la sentencia núm. 533-2024-SSen-03041, de fecha doce (12) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro, emitida por la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000138154, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9082025605763, inscrito en inscrito en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:41:10 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000140769, 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. 271/2025, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Edward Veloz Florenzan, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico al señor **Eddy Gabriel Peralta Melo**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación y al señor **William Jiménez Ciriaco**, en calidad de titular registral del derecho real accesorio inscrito sobre el inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 199-B-I-A-2-C-9-REF-279, del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 252.72 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100166366”*.

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-00000140769, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025605763; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de partición civil, en relación con los inmuebles identificados como: *“Parcela núm. 199-B-I-A-2-C-9-REF-279, del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 252.72 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100166366”*.

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 veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha diez (10) 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 trata¹.

¹ 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).

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) la señora **Carlixta Odalis Fernández Collado**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la actuación que se pretende; ii) el señor **Eddy Gabriel Peralta Melo**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a: i) señor **Eddy Gabriel Peralta Melo**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble; ii) señor **William Jiménez Ciriaco**, en calidad de titular registral del derecho real accesorio inscrito sobre el inmueble; a través del acto de alguacil núm. 271/2025, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Edward Veloz Florenzan, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha doce (12) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 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, la señora Carlixta Odalis Fernández Collado, solicitó a su favor la transferencia por partición del inmueble identificado como Parcela núm. 199-B-1-A-2-C-9-REF-279, del Distrito Catastral núm. 06;
- ii. que, la actuación fue rechazada por el Registro de Títulos, fundamentándose su decisión en el hecho de que sobre el inmueble se encuentra inscrito un embargo inmobiliario y denuncia;
- iii. que, no conforme con la decisión la señora Carlixta Odalis Fernández Collado, interpuso la acción en reconsideración contra el oficio de rechazo, sosteniendo la recurrente que existe sobre el inmueble existe una nota preventiva desde el 18 de octubre del año 2017, interpuesta por la misma;
- iv. que, igualmente en la solicitud de reconsideración se señaló que ningún acreedor puede ejecutar un crédito de los bienes pertenecientes a la comunidad indivisa y, que lo único que podría realizar el supuesto acreedor es demandar la partición de los bienes y ejecutar el crédito sobre los bienes que le

toquen en la partición a su deudor, por lo tanto, el embargo trabado sobre el inmueble es nulo y no puede ser oponible a la señora Carlixta Odalis Fernández Collado;

- v. que, la acción en reconsideración fue declarada inadmisibile por falta de notificación a las partes involucradas;
- vi. que, los documentos que sirvieron como base de las hipotecas y embargo fueron inscritas después de la demanda en partición, iniciada en fecha 12 de octubre del año 2010, por lo que el objetivo es defraudar a la recurrente y distraer los bienes de la comunidad;
- vii. que, de acuerdo con el espíritu de las disposiciones de los artículos 1402 y 1421 del código civil, no pueden admitirse inscripciones de gravámenes en virtud de pagaré notarial sobre inmuebles pertenecientes a la comunidad legal, si no se presenta ante el Registro de Títulos el consentimiento de ambos cónyuges o convivientes;
- 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 transferencia a favor de la señora Carlixta Odalis Fernández Collado.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. O.R.263960, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: “(...) *en virtud de partición, en razón de que sobre el inmueble Parcela 199-B-1-A-2-C-9-REF-289, DC 06, existe una inscripción de Embargo Inmobiliario y Denuncia del mismo a favor de WILLIAM JIMENEZ CIRIACO, por un monto de RD\$4,500,000.00., en el libro 2386, Folio 58, asiento 240444312 Y 240444313, inscrito el 02 de mayo de 2023, a las 03:40:55 p.m., lo que produce un Bloqueo registral sobre el mismo, por lo que este Registro de Títulos se ve impedido a realizar la inscripción de la presente transferencia sobre el referido inmueble, por lo que procedemos al rechazo del presente expediente en relación al mismo, haciendo constar que en virtud del artículo 67 del Reglamento General de Registro de Títulos, procedemos con la ejecución del presente expediente en relación al inmueble Unidad Funcional 400482945788: D-103. (...)”.*

CONSIDERANDO: Que, conforme se desprende del oficio de rechazo objeto de la presente acción recursiva, el órgano registral basó su calificación negativa en el artículo 98 de la Ley 108-05, sobre Registro Inmobiliario que señala los efectos del bloqueo registral, el cual establece que el mismo impide actos de disposición y la inscripción de cargas y gravámenes sobre el inmueble, así como el artículo 686 del código de procedimiento civil, el cual establece que “*desde el día de la transcripción o inscripción del embargo no puede la parte a quien se expropia enajenar los bienes embargados, a pena de nulidad, y sin que haya necesidad de hacerla declarar*”.

CONSIDERANDO: Que, tras la revisión del historial registral del referido inmueble, se verifica la existencia de un asiento de **embargo inmobiliario** a favor del **William Jiménez Ciriaco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0359778-7, por un monto de RD\$4,500,000.00, en virtud del acto de alguacil núm. 396/2023, de fecha 18 de abril del año 2023, instrumentado por el ministerial Juan A. Quezada, alguacil ordinario de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y un asiento de **denuncia de embargo inmobiliario**, a favor del referido señor, en virtud del acto de alguacil núm. 397/2023, de fecha 18 de abril

del año 2023, instrumentado igualmente el señor Juan A. Quezada, inscritos el día 02 de mayo del año 2023, a las 3:40:55 p.m.

CONSIDERANDO: Que, respecto a la figura del bloqueo registral, conforme el artículo 115 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022) se define como *una anotación que se asienta en el Registro Complementario del inmueble como efecto de una inscripción definitiva o provisional, que tiene su origen en una norma jurídica, y que impide la inscripción total o parcial de cualquier derecho o afectación posterior.*

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior, se colige que el Registro de Títulos de Santo Domingo fundamentó su decisión de rechazo con relación al alcance del bloqueo registral establecido en el artículo 98, de la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, el cual se refiere únicamente a la venta condicional de inmuebles y la declaración de bien de familia. No obstante, de igual modo hace referencia a las disposiciones del citado artículo 686 del Código de Procedimiento Civil, que establece el bloqueo registral que se produce con la inscripción de un embargo inmobiliario. Asimismo, el artículo 681 del Código de Procedimiento Civil establece que *“si no estuvieren dados en inquilinato o en arrendamiento los inmuebles embargados, aquel contra quien se procede quedará en posesión de ellos hasta la venta, en calidad de secuestrario, a menos que, a petición de uno o varios acreedores se ordenare de otro modo por el juez de primera instancia en la forma de los autos de referimiento”*. Por consiguiente, en el caso que nos ocupa, el alcance de los efectos del bloqueo de esta actuación registral queda delimitado a lo establecido en el citado Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que, tras analizar las disposiciones legales citadas y los argumentos expuestos tanto por el órgano registral como la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima oportuno destacar que el bloqueo registral derivado de un embargo inmobiliario tiene un alcance parcial, en la medida en que restringe a los actos de enajenación y disposición. En consecuencia, no deben registrarse actos de disposición o que impliquen transferencias del derecho de propiedad, incluso de aquellas que se derivan de decisiones judiciales, salvo que sea instruido expresamente por un tribunal o que se procure inscribir actuaciones registrales vinculadas a derechos reales de garantía de carácter forzoso o anotaciones de naturaleza que gocen de ese mismo carácter.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, si bien la actuación registral pretendida se fundamenta en una sentencia civil, su ejecución implicaría una operación traslativa de derechos registrados sobre un inmueble afectado por embargo, lo cual excede la competencia de la Jurisdicción Inmobiliaria, conforme a lo dispuesto por la normativa vigente que atribuye competencia exclusiva a los tribunales ordinarios en materia de embargos inmobiliarios.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 3, párrafo I, de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario establece que *“los embargos inmobiliarios y los mandamientos de pago tendentes a esos fines son de la competencia exclusiva de los tribunales ordinarios y no de la Jurisdicción Inmobiliaria, aun cuando*

la demanda se relacione con la propiedad del inmueble cuya expropiación se persiga o con cualquier derecho susceptible de registrar, y aun cuando dicho inmueble esté en proceso de saneamiento.”

CONSIDERANDO: Que, desde esa perspectiva, la doctrina ha sostenido que la jurisdicción inmobiliaria es totalmente incompetente en todo lo relativo a los embargos inmobiliarios, aun cuando lo que se discuta sea el derecho de propiedad del inmueble embargado o algún aspecto relativo al documento mediante el cual se procedió a inscribir la hipoteca que dio lugar al título ejecutivo.²

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, resulta pertinente indicar que la parte recurrente argumenta que sobre el inmueble en cuestión pesa una nota preventiva inscrita en fecha 18 de octubre del año 2017; además, sostiene que no es posible ejecutar un crédito sobre los bienes de la comunidad, por lo que el acreedor únicamente podría ejercer la ejecución sobre los bienes que correspondan a su deudor con posterioridad a la partición. Sin embargo, conforme a las disposiciones legales previamente señaladas (artículo 3 de la ley núm. 108-05), la validez, oponibilidad o nulidad del documento que da origen al título ejecutivo, así como los actos relacionados con el embargo, deben ser valorados por el juez de la jurisdicción ordinaria.

CONSIDERANDO: Que, conforme a las consideraciones previamente expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos dispone el rechazo íntegro del presente Recurso Jerárquico, en razón de que no resulta procedente la inscripción de una operación que implique la transferencia de derechos registrados sobre un inmueble embargado, dado el efecto de bloqueo registral que produce dicha actuación. En consecuencia, se confirma la calificación negativa emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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 Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del 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, 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 la señora **Carlíxta Odalis Fernández Collado**, en contra del oficio Núm. ORH-00000140769, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo

² LÓPEZ RODRÍGUEZ, Héctor. *El embargo inmobiliario*, Santo Domingo, República Dominicana, 2018 p.452

al expediente registral núm. 9082025605763, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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