



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00096

FECHA
09-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1030

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 quince (15) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), por la entidad de intermediación financiera **Cooperativa de Servicios Múltiples San José Incorporada**, con su domicilio social en la calle 27 de Febrero, número 7, San José de Las Matas y sucursal en la calle El Sol, esquina Santomé, ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, representada por el señor Huáscar Medrano, Gerente de Negocios, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0016664-0, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago, República Dominicana, quien tiene como abogados constituidos al Licdo. Manuel José Vallejo Viñas, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, Licda. Cherly Peña, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera y el Licdo. Ronaldy Domínguez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, con estudio profesional abierto en la firma Vallejo, Mariano & Asociados, ubicada en la calle 16 de Agosto, número 100, primer nivel, de la ciudad de Santiago de los Caballeros, municipio y provincia de Santiago. Email: rdominguez@vallejomariano.com.

En contra del oficio núm. O.R.300509, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642620481.

VISTO: El expediente registral núm. 3642617979, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 02:57:42 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de embargo abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11 y emisión de certificación de estado jurídico, en virtud de los siguientes documentos:

- i. Acto de alguacil núm. 124/2026, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Jacinto Ml. Tineo, alguacil de estrado de la Corte Laboral del Departamento Judicial de Santiago, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo abreviado en virtud de la Ley 189-11.
- ii. Instancia de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el Licdo. Ronaldy Domínguez, contentiva de solicitud de emisión de certificación de estado jurídico.

Con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. M-2, identificada como 312553388002: M-2, del Condominio Residencial Pedro Luis, con una extensión superficial de 127.27 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificada con la matrícula núm. 0200009495*”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante el oficio de rechazo O.R.295967, emitido en fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 3642620481, inscrito en fecha catorce (14) del mes de mayo del año veintiséis (2026), a las 03:37:00 p.m., contentivo de solicitud reconsideración, en virtud de la instancia de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el Lcdo. Ronaldy Domínguez Durán; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. M-2, identificada como 312553388002: M-2, del Condominio Residencial Pedro Luis, con una extensión superficial de 127.27 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificada con la matrícula núm. 0200009495*”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 195/2026, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Jacinto Ml. Tineo, alguacil de estrado de la Corte Laboral del Departamento Judicial de Santiago, mediante el cual la **Cooperativa de Servicios Múltiples San José Incorporada**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Elizabeth Acevedo Castro** y **Juan Bernaldo Torres Reyes**, en calidad de titulares del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. M-2, identificada como 312553388002: M-2, del Condominio Residencial Pedro Luis, con una extensión superficial de 127.27 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificada con la matrícula núm. 0200009495*”.

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.300509, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642620481; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de solicitud de inscripción de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11 y emisión de certificación del estado jurídico del inmueble; en relación con el inmueble descrito como: “*Unidad funcional núm. M-2, identificada como 312553388002: M-2, del Condominio Residencial Pedro Luis, con una extensión superficial de 127.27 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificada con la matrícula núm. 0200009495*”; propiedad de los señores **Elizabeth Acevedo Castro** y **Juan Bernaldo Torres Reyes**.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar:

- i. Que, mediante el expediente registral núm. 3642617979, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 02:57:42 p.m., la parte interesada solicitan al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, la solicitud de inscripción de embargo abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11 y emisión de certificación de estado jurídico;

- ii. Que, el referido expediente registral fue calificado de forma negativa por el Registro de Títulos, mediante oficio núm. O.R.295967, emitido en fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026);
- iii. Que, la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue rechazada en virtud del oficio O.R.300509, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026); actuación administrativa, sobre la cual se fundamenta el presente recurso jerárquico.

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 diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), y; considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento; por lo que, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada, se reputa publicitado en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día quince (15) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley núm. 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 (*Resolución núm. 788-2022*).

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 núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral: **i)** a los señores **Elizabeth Acevedo Castro** y **Juan Bernaldo Torres Reyes**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad, según lo acreditado en los originales del inmueble objeto de esta actuación, y; **ii) Cooperativa de Servicios Múltiples San José Incorporada**, en calidad de recurrente y acreedor de la garantía privilegiada por la cual se procura inscribir el embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Elizabeth Acevedo Castro** y **Juan Bernaldo Torres Reyes**, en calidad de titular registrales, a través del citado acto de alguacil núm. 195/2026, de fecha dieciséis (16) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026) 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 interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, en fecha 12 de octubre del año 2023, los señores Elizabeth Acevedo Castro y Juan Bernaldo Torres Reyes, suscribieron un contra de venta con privilegio del suministrador del dinero, en virtud del cual la Cooperativa de Servicios Múltiples San José, inscribió una garantía sobre el inmueble 312553388002: M-2, por el monto de RD\$4,398.000.00.
- ii. Que, en razón de la falta de pago de la deuda contraída en favor de la Cooperativa, y en virtud de la Certificación de Registro de Acreedor generada por el privilegio inscrito, le fue notificado a los señores Elizabeth Acevedo Castro y Juan Bernaldo Torres Reyes, el acto núm. 124/2026, de fecha 08 de abril del año 2026, contentivo de mandamiento del pago tendente a embargo inmobiliario en virtud de la Ley núm. 189-11, y luego de cumplido el pazo que debe otorgarse a los deudores para el pago se procedió con la inscripción por ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.
- iii. Que, el órgano registral rechazó la inscripción del mandamiento de pago por el monto de RD\$4,557,964.54, en vista de que los mandamientos en virtud de Ley 189-11 para el Desarrollo de Mercado Hipotecario y Fideicomiso, se encuentra basado exclusivamente en créditos convencionales.
- iv. Que, no conforme con la calificación negativa, fue elevada una solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada, estableciendo que los mandamientos en virtud de la Ley 189-11, corresponden exclusivamente a créditos convencionales hipotecarios.
- v. Que, el privilegio en virtud del cual se pretende inscribir el embargo, fue inscrito en razón del contrato de fecha 12 de octubre del 2023, el cual establece en su párrafo II que, en caso de ser necesaria la ejecución, las partes convienen regirse por el artículo 149 de la Ley 189-11, y es evidente que, se trata de un crédito convencional por lo que resulta procedente la ejecución a través de la referida ley, la cual dispone que no importa la naturaleza de la acreencia, pues basta con que haya sido concedida de manera convencional, tal y como ocurre en el caso que nos ocupa.
- vi. Que, en tal sentido, se procede a solicitar que se acoja en todas sus partes el recurso jerárquico; que se revoque el oficio de rechazo y consecuencia; se ordene la inscripción del mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario en razón del acto de alguacil núm. 124/2026 de fecha 08 de abril del año 2026, por la suma de RD\$4,557,964.54, sobre el inmueble 312553388002: M-2.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, y del análisis integral realizado al expediente que nos ocupa, se ha podido comprobar que, al momento de emitir la propuesta definitiva correspondiente al expediente registral núm. 3642617979, contentivo de inscripción de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11 y emisión de certificación del estado jurídico del inmueble, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, calificó de manera negativa la solicitud de inscripción de embargo inmobiliario en virtud de la Ley núm. 189-11, al establecer mediante oficio de rechazo O.R.295967, emitido en fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), *la imposibilidad de ejecución del mismo al amparo de dicha normativa, por considerar que su ámbito de aplicación se limita a los créditos convencionales, mientras que la acreencia cuya ejecución se pretende se encuentra sustentada en un privilegio del suministrador de fondos o dinero.*

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la referida calificación, la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración mediante el expediente registral núm. 364262048, con el propósito de que el referido órgano procediera a inscribir el asiento registral contentivo de Embargo Inmobiliario, en virtud de la Ley núm. 189-11; bajo el argumento de que el privilegio del suministrador de fondos constituye un crédito convencional. Sin embargo, dicha solicitud fue igualmente calificada de manera negativa, precisando el Registro de Títulos, en el dispositivo del oficio núm. O.R.300509, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), *que el procedimiento de embargo abreviado previsto en la Ley núm. 189-11 resulta aplicable exclusivamente a los créditos hipotecarios, razón por la cual mantuvo el rechazo de la actuación.*

CONSIDERANDO: Que, para la valoración del fondo de la acción que se trata, es preciso indicar que, el inmueble que nos ocupa, tiene publicitado en el Registro Complementario, el asiento registral núm. 337109251, contentivo de **Privilegio del Suministrador del Dinero**, en favor de la **Cooperativa de Servicios Múltiples San José Incorporada**, RNC núm. 4-02-06370-3, por un monto de **RD\$4,398,000.00**, inscrito mediante el acto bajo firma privada de fecha 12 del mes de octubre de año 2023, legalizado por el Lcdo. Oscar Durán García, notario público de los del número del Santiago de los Caballeros, con matrícula núm. 6678, según consta en el Libro núm. 1851, Folio núm. 064; asiento en virtud del cual se persigue la inscripción de un embargo inmobiliario, amparándose en la Ley núm. 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, partiendo de la argumentación presentada por el Registro de Títulos, en atención a la rogación original incoada por las partes involucradas, es importante destacar que, conforme lo dispuesto en el artículo 149 de la Ley núm. 189-11, para el desarrollo del mercado hipotecario y el fideicomiso, su ámbito de aplicación se circunscribe a, “... *las disposiciones aplicables para el procedimiento especial de ejecución inmobiliaria al que podrán optar cualesquier tipos de acreedores hipotecarios, incluyendo, sin que esta lista sea limitativa, entidades de intermediación financiera locales o del extranjero, los agentes de garantías a los que se refiere la presente ley, titularizadoras y fiduciarios, siempre y cuando la garantía hipotecaria haya sido concedida de manera convencional, sin importar el tipo o naturaleza de la acreencia garantizada*”. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, ante el escenario que nos ocupa, el Tribunal Constitucional Dominicano, a través de su sentencia núm. TC/0530/15, de fecha 19 del mes de noviembre del año 2015, ha considerado, entre otros, que, *las disposiciones de los artículos 149 al 172 de la Ley núm. 189-11 establecen el procedimiento judicial a seguir para la ejecución de los embargos inmobiliarios derivados de hipotecas convencionales (garantía hipotecaria), así como también que, la hipoteca es una garantía jurídica. El embargo inmobiliario, en cambio, es la vía de ejecución en virtud de la cual el acreedor pone en manos de la justicia y hace vender el o los inmuebles de su deudor, a fin de obtener el pago de su crédito del precio de venta de los mismos. 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.).* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, a la luz de lo establecido en los párrafos anteriores, y tras realizar un análisis armonizado de los mismos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante su Resolución núm. DNRT-R-2026-00084, de fecha 17 de junio del año 2026, estableció el criterio de que, los efectos derivados de la aplicación de la citada Ley núm. 189-11, se circunscriben a los créditos hipotecarios constituidos de manera convencional, no así a los privilegios del suministrador del dinero (*actuación en virtud del cual se persigue la inscripción del embargo inmobiliario*), los cuales encuentran su fundamento jurídico en las disposiciones del artículo 2103 y siguientes del Código Civil Dominicano.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo con lo establecido precedentemente, las acreencias garantizadas mediante privilegios podrán ser perseguidas por la vía de ejecución del procedimiento de embargo inmobiliario ordinario previsto en el Código de Procedimiento Civil dominicano, o, en los casos en que corresponda, mediante el procedimiento especial de embargo inmobiliario abreviado instituido por la Ley núm. 6186 de Fomento Agrícola, en atención a lo dispuesto en el referido artículo 79, de la Ley núm. 183-02 Monetaria y Financiera.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo planteado anteriormente, el artículo 79, literal (a) de la Ley núm. 183-02 monetaria y financiera, dispone que: “*No podrán existir privilegios procesales ni beneficios de cualquier clase basados exclusivamente en la naturaleza jurídica de las entidades que realicen legal y habitualmente actividades intermediación financiera. Las discriminaciones extra regulatorias serán determinadas en atención a*

la tipología de instrumentos financieros. En consecuencia, a partir de la entrada en vigor de esta Ley se aplicará a todas las entidades que realicen legal y habitualmente dichas actividades, el procedimiento abreviado de embargo inmobiliario previsto en los Artículos 148 y siguientes de la Ley de Fomento Agrícola”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a raíz de la situación expuesta, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, considera que la vía de ejecución cuya inscripción se pretende, depende necesariamente de la naturaleza de la garantía que le da origen o de la cual se deriva. En ese sentido, al verificarse que la vía de ejecución invocada se encuentra sustentada en un privilegio del suministrador del dinero y no en una hipoteca convencional en los términos exigidos por la Ley núm. 189-11, no resulta procedente la inscripción del embargo inmobiliario abreviado previsto en dicha normativa.

CONSIDERANDO: Que, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece que: “**Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento** y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que, el artículo 3 numeral 1, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Juridicidad**, indicando que: “***En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado***” (Negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Debido proceso** y **Juridicidad**, señalados en los párrafos anteriores, 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 189-11, sobre Desarrollo del Mercado Hipotecario, 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 Santiago de los Caballeros.

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 Santiago de los Caballeros, 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); artículos 02 y 149 de la ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado hipotecario; 3 numerales 1 y 22, y 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; artículo 79, literal (a) de la Ley núm. 183-02.

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 la **Cooperativa de Servicios Múltiples San José Incorporada**, en contra del oficio O.R.300509, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642620481 y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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/pts