

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00097

FECHA
09-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0973

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 cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Aneudy Joel De Los Santos Cabral**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0033701-5, domiciliado y residente en la calle manzana núm. 46-93, edificio núm. 04, piso 1-C, sector Invivienda, Santo Domingo Este, quien tiene como abogados apoderados al Lic. Jefry Manuel Arias Fortuna, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 402-2063109-3; Lic. Iván Alexander Llanes Batista, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 223-0052775-5; Licda. Francheski Nicole Vásquez De La Rosa, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 402-4251178-6 y Lic. Jean Carlos De La Cruz Morel, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 402-0045098-5, con estudió profesional abierto la Calle Activo 20-30, núm. 77-A, segundo nivel, Ensanche Ozama, Santo Domingo Este, República Dominicana .

En contra del oficio núm. ORH-00000159140, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026373572.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026373572, inscrito en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:56:38 a.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de:

- a) Compulsa del acto auténtico núm. 168, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Dra. Gladys María Montero De Batista, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 5525;
- b) Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha 06 de mayo del año 2026, suscrita por el Lic. Jean Carlos De La Cruz Morel; Lic. Iván Alexander Llanes Batista. y el Lic. Jefry Manuel

Arias Fortuna; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000159140, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 1020/2026, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Gustavo E. Soto Olivares, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a **KDJ Loan Solutions, S.R.L.**, en calidad de acreedor hipotecario.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 1021/2026, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Gustavo E. Soto Olivares, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico al señor **Gustavo Adolfo Valeza Marte**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 401424475288 con una extensión superficial de 307.69 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000260568”*.

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-00000159140, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. **9082026373572**; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 401424475288 con una extensión superficial de 307.69 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000260568”*.

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

- a) Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo procuraba la inscripción de Hipoteca Judicial definitiva, con relación al inmueble antes descrito, a favor de **Aneudy Joel De Los Santos**.
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000159140, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

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 veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido, por Jean Carlos De La Cruz Morel, cédula de identidad y electoral núm. 402-0045098-5, según se acredita en nuestro sistema de gestión e interpuso esta acción

recursiva en fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), 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 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 núm. 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, 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 personas involucradas en este expediente registral: i) al señor **Gustavo Adolfo Valeza Marte**, en calidad de titular registral y deudor; ii) el señor **Aneudy Joel De Los Santos Cabral**, en calidad de acreedora y recurrente en la presente acción en jerarquía., y; iii) la razón social **KDJ Loan Solutions, S.R.L.**, en calidad de acreedora hipotecario y beneficiario del embargo inmobiliario inscrito en el registro complementario del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Gustavo Adolfo Valeza Marte**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia y **Gustavo Adolfo Valeza Marte**, en calidad de acreedor hipotecario, a través de los actos de alguacil marcados con los núms. 1020/2026 y 1021/2026, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Gustavo E. Soto Olivares, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha nueve (09) 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, 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 interpuesta 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, el señor **Gustavo Adolfo Valeza Marte**, es deudor del señor **Aneudy Joel De Los Santos Cabral**, por la suma de US\$45,000.00, mediante el pagaré notaria núm. 168 de fecha 27 del mes de noviembre del año 2023, instrumentado por la Dra. Gladys María Montero De Batista, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 5525.

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

- ii. Que el Código de Procedimiento Civil establece en su artículo 54, que, *“Tiene fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales las de los actos notariales que contengan obligaciones 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 situaciones de la ley en sustitución de la primera”*.
- iii. Que, el señor **Aneudy Joel De Los Santos Cabral**, solicitó al Registro de Títulos de Santo Domingo, la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial mediante instancia de fecha 06 de mayo del año 2026, cuya solicitud fue resuelta mediante el oficio de rechazo núm. ORH-00000159140, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. **9082026373572**, objeto del presente recurso jerárquico.
- iv. Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, baso su rechazo en el artículo núm. 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 (...)”*.
- v. Que, la interpretación del citado artículo 686 del Código de Procedimiento Civil, se desprende que, las actuaciones nulas son aquellas que nacen de la voluntad del que se expropia (perseguido o embargado), como son: Ventas, dación en pago, cesión y así..., pero en ninguna manera podría constituir la hipoteca judicial definitiva una acción voluntaria de quien se expropia.
- vi. Que, el artículo 115 de la Resolución núm. 788-2022, del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“el bloqueo registral es 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 (...)”*.
- vii. Que, el efecto del bloqueo registral que produce el embargo inmobiliario, actualmente se encuentra regulados por el Código de Procedimiento Civil, en sus artículo 680 y 686, los cuales disponen respectivamente lo siguiente: *“En caso de que hubiere habido embargo precedente, el conservador de hipotecas o el registrado de títulos no transcribirá el nuevo embargo..., 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”*.
- viii. Que, en ese sentido, la inscripción de la hipoteca judicial definitiva que se pretende inscribir, mediante la presenta acción recursiva, no implica la enajenación del bien que se encuentra en proceso de embargo inmobiliario, toda vez que el Código de Procedimiento Civil, que obliga al pago de un monto, que da lugar a un derecho de garantía de naturaleza forzosa.
- ix. Que, en tal sentido, se procede a solicitar a la parte interesada; **Primero:** Declarar bueno y valido el presente recurso jerárquico, por se correcto en la forma y justo en el fondo; **segundo:** Revocar en todas sus partes el oficio núm. ORH-00000159140, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. **9082026373572**, por ser contrario a las leyes que rigen la Jurisdicción Inmobiliaria y a los Reglamento de los Registro de Títulos; **tercero:** Ordenar al Registro de Títulos de Santo Domingo, que acoja la rogación original contenida en la instancia de fecha 06 del mes de mayo del año 2026.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000159140, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“vista de que de la revisión de nuestros originales pudimos determinar de qué sobre el inmueble en cuestión figura inscrito un mandamiento de pago convertido en embargo definitivo, a favor de DJ loan Solutions, S. R. L., RNC 1-32-34621-1 por un monto de US\$149,732.00, inscrito en el Registro Complementario libro 2770, folio 115, en fecha miércoles 01 de mayo de 2024, a las 3:58:07 p. m., el cual genera un bloqueo registral sobre este inmueble”*.

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 registral, tiene a bien establecer que, como documento base sobre el cual se sustenta la presente solicitud, se encuentra aportado el acto auténtico núm. 168, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Dra. Gladys María Montero De Batista, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 5525.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante establece lo dispuesto en el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, el cual establece que: *“tienen fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales y las de los actos notariales que contengan obligaciones de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o 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”*.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de determinar si procede o no la inscripción de una carga sobre un inmueble afectado por un bloqueo registral, es conveniente esbozar la figura de bloqueo registral definida por el Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), en su artículo 115, 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. La norma jurídica que crea el bloqueo registral define la extensión de sus efectos”*.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a los efectos del bloqueo registral que produce el embargo inmobiliario, actualmente se encuentran regulados por el Código de Procedimiento Civil (Modificado por la Ley núm. 764 de 1944), en sus artículos 680 y 686, los cuales disponen respectivamente lo siguiente: ***“En caso que hubiere habido embargo precedente, el conservador de hipotecas o el registrador de títulos no transcribirán o inscribirán el nuevo embargo...”*** ***“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”*** (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los artículos precedentes, se constata que la inscripción de un embargo inmobiliario solo limita el registro de otro embargo inmobiliario y de actos de enajenación del bien inmueble.

CONSIDERANDO: Que, conforme criterio fijado por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante la Resolución núm. DNRT-E-2024-2023, de fecha 05 de septiembre de 2024, estableció que, *“la enajenación se refiere a la imposibilidad del propietario de disponer de los bienes afectados por un embargo inmobiliario, bajo pena de nulidad y sin necesidad de declaración, lo que imposibilita su inscripción”*.

CONSIDERANDO: Que, en este sentido, la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de pagaré notarial, no implica la enajenación del bien que se encuentra en proceso de embargo inmobiliario, toda vez que tiene como sustento un título ejecutorio (pagaré notarial), el cual da lugar a un derecho de garantía de naturaleza forzosa, no así un acto de disposición voluntaria.

CONSIDERANDO: Que, conforme al **principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa** de la precitada Ley núm. 107-13: “... *la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos*”.

CONSIDERANDO: Que, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece el principio de Legalidad de la documentación, en su artículo 49, el cual plantea que : “*Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones o certificaciones presentadas a la consideración del Registro de Títulos, y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Constitución, la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, el Código Civil, otras leyes aplicables, así como el presente reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan. Acreditándose así que este caso cumple con el criterio.*”

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, contentivo de solicitud de Hipoteca Judicial Provisional, toda vez que, las documentaciones aportadas que sustentan tales fines, cumplen con los principios registrales y los requisitos establecidos en las normas y leyes que regulan la materia; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme 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 Santo Domingo, 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, 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*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 54 de la Ley No. 107-13, de 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: En cuanto al fondo, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por **Aneudy Joel De Los Santos Cabral**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0033701-5, en contra del oficio Núm. del oficio núm. ORH-00000159140, de fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. **9082026373572**, y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido Registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:56:38 a.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 401424475288 con una extensión superficial de 307.69 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000260568”*, y en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento contentivo de **Hipoteca Judicial Definitiva**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Aneudy Joel De Los Santos Cabral**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0033701-5, por un monto de US\$45,000.00. El derecho tiene su origen en acto auténtico núm. 168, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Dra. Gladys María Montero De Batista, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 5525;

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/jlra