

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00114

FECHA
31-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1152

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) 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 tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por **Inversiones Castro Rodríguez (INCAR), S.R.L.**, con el Registro Nacional de Contribuyente núm. 1-31-07637-8, con su domicilio social en la Calle Olof Palme, esquina Lorenzo Despradel, Plaza Sajoma IV, local núm. A-6 y A-7, Los Prados, Distrito Nacional, debidamente representada por su gerente; Teresa Rodríguez Santos, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1314555-1, residente en la ciudad de Santo Domingo, quien tiene como abogados apoderados al **Lic. José Ernesto Valdez Moreta**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0779914-0 y el **Lic. Henry R. Soto Lara**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1198881-2, con domicilio profesional en la calle Lorenzo Despradel núm. 54, esquina Olof Palme, edificio Sajoma IV, apartamento 7-A, Los Prados, Distrito Nacional, con los teléfonos núms. 809-683-0000 y 809-681-2222.

En contra del oficio núm. O.R.301712, de fecha veinticinco (25) 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. **3642618496**.

VISTO: El expediente registral núm. **3642612845**, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026) a las 02:42:10 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en virtud del acto auténtico núm. 09/2015 de fecha 01 del mes de febrero del año 2015, instrumentado por el Dr. Rubert Darío Aquino Guerrero, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 7354, por un monto de de US\$405,986.00, a favor de **Inversiones Castro Rodríguez (INCAR), S.R.L.**

VISTO: El expediente registral núm. **3642618496**, inscrito en fecha primero (01) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026) a las 11:18:45 a.m., contentivo de reconsideración del expediente principal núm. **3642612845**, en virtud de la instancia de fecha 30 del mes de abril del año 2026, suscrita por el **Lic. José Ernesto Valdez Moreta** y el **Lic. Henry R. Soto Lara**, el cual culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 510/2026, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Carlos Alberto Ventura Mende, alguacil ordinario de la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **William Humberto**

Genao Frias y Rosa María Del Carmen Lawrence, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 202-REF-B-1 del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 6,330.90 metros cuadrados, ubicado en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3000468785*”.

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.301712, de fecha veinticinco (25) 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. **3642618496**; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en relación con el inmueble identificado como: “*Parcela núm. 202-REF-B-1 del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 6,330.90 metros cuadrados, ubicado en Santiago, identificada con la matrícula 3000468785*”, propiedad del señor **William Humberto Genao Frias y Rosa María Del Carmen Lawrence**.

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

- i. Que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros procuraba la inscripción de una hipoteca judicial definitiva; con relación al inmueble descrito bajo el expediente registral núm. **3642612845**;
- ii. Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa mediante el oficio núm. O.R.293399 de fecha 10 de abril del año 2026, bajo el entendido de que el inmueble es parte de la comunidad legal de bienes, y el acto auténtico no fue consentido por la cónyuge del titular registral;
- iii. Que, Posteriormente, mediante el expediente registral núm. **3642618496**, fue interpuesta formal solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada mediante el oficio núm. O.R.301712, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), y;
- iv. Que, la presente acción fue ejercida en contra de la referida decisión administrativa.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Erick Ameury Santana Toledo**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0038480-9, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha tres (03) del mes de julio 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 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

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

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 sociedad comercial **Inversiones Castro Rodríguez (INCAR), S.R.L.**, en calidad de parte recurrente y acreedor, y; ii) el señor **William Humberto Genao Frias y Rosa María Del Carmen Lawrence**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **William Humberto Genao Frias y Rosa María Del Carmen Lawrence**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble de referencia, a través del citado acto de alguacil núm. 510/2026, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Carlos Alberto Ventura Mende, alguacil ordinario de la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo y depositada en esta Dirección en fecha seis (06) del mes de julio 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 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 inscripción tramitada y que fue objeto de rechazo, es hecha en virtud del acto auténtico núm. 09/2015 de fecha 01 de febrero del año 2015, instrumentada por el Dr. Rubert Darío Aquino Guerrero, notario público del Distrito Nacional, con matrícula núm. 7354, contentivo de hipoteca judicial sobre el inmueble descrito como: *“Parcela núm. 202-REF-B-1 del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 6,330.90 metros cuadrados, ubicado en Santiago, identificada con la matrícula 3000468785”*.
- ii) Que, el Registro de Títulos fundamenta su decisión basada en que el inmueble objeto de la presente acción forma parte de la comunidad legal del matrimonio, circunstancia que impide la inscripción solicitada.
- iii) Que, conforme documentación obtenida por esta parte y es vital para que reconsidere el oficio de rechazo, lo es el señor **William Humberto Genao Frias**, hasta que operó la disolución del contrato matrimonial, conforme se desprende del acta núm. 000131, libro núm. 00001, folio núm. 0131 del año 2011, emitida por la Oficialía del Estado Civil de la Segunda Circunscripción del municipio de Santiago de los Caballeros, admitido mediante la Sentencia núm. 02473-2010 de fecha 18 de octubre del año 2010, dictada por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, teniendo como causa el divorcio por mutuo consentimiento, por lo que dicha prueba son más que suficientes para ejecutar el cambio de estado publicitado ante el Registro de Títulos y dar paso a ejecutar la inscripción correspondiente, sin causar ningún daño jurídico.
- iv) Que, el Registro de Títulos reconoció expresamente que fueron depositados el acto auténtico de estipulaciones y convenciones de divorcio y la Sentencia que lo homologó, sin embargo, rechazo la inscripción porque esos documentos no habían sido inscriptos en una rogación independiente.
- v) Que, posteriormente fue notificado el señor **William Humberto Genao Frias**, mediante el Sistema de Alertas que fue depositado el recurso de reconsideración de fecha 07 de julio del año 2026; y este procede

a constar, tal y como se comprueba mediante la caratula núm. 3642619449 de fecha 08 del mes de mayo del 2026; en el cual el señor declara que dicho bien no pertenece a la comunidad legal de bienes y presenta las mismas pruebas sometidas por el acreedor.

- vi) Que, el Registro de Títulos omitió valorar íntegramente las pruebas depositadas junto con la solicitud y con el recurso de reconsideración, particularmente el acto de estipulaciones y convenciones suscrito con motivo del divorcio por mutuo consentimiento, la Sentencia que homologó dichas convenciones, la constancia del divorcio y la declaración expresa conformidad con la constitución e inscripción de la hipoteca judicial definitiva, tales documentos demuestra que la comunidad legal matrimonial había sido disuelta y liquidada, eliminando el presupuesto jurídico utilizado por el Registrador para exigir un consentimiento que, además de resultar innecesario en esas circunstancias, fue expresamente otorgado.
- vii) A que, la comunidad legal matrimonial, existe una declaración expresa de la señora Rosa María Carmen Lawrence Villamil, mediante la cual reconoce que no posee objeción alguna respecto de la inscripción de la hipoteca judicial definitiva, eliminando cualquier incertidumbre que pudiera existir sobre la protección de sus derechos patrimoniales, conforme acto núm. 226/2026 de fecha 17 del mes de abril del 2026, Carlos Alberto Ventura Méndez, alguacil Ordinario de la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, pretender mantener el rechazo en esas circunstancias implica convertir el artículo 1421 del Código Civil en una barrera absoluta, desconociendo la finalidad protectora para la cual fue concebido por el legislador.
- viii) Que, en fecha 17 de abril del año 2026, la sociedad comercial, notificó a la señora **Rosa María del Carmen Lawrence**, mediante el acto núm. 226-2026 del ministerial Carlos Alberto Ventura Méndez, el pagaré notarial tendente de hipoteca judicial definitiva, por lo cual la referida señora emitió su no objeción para que el Registro de Títulos de Santiago, proceda a la inscripción de la misma.
- ix) Que, Según consta en fecha 18 de octubre del año 2010, admitido mediante la Sentencia núm. 02473-2010 de la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Santiago, teniendo como causa el mutuo consentimiento; y, que conforme acta de convenciones de divorcio, suscrito entre las partes, la señora **Rosa María del Carmen Lawrence**, renunció de manera total y definitiva a todos los derechos, acciones e intereses, tanto sobre los activos como sobre los pasivos que conformaban la comunidad matrimonial, quedando en consecuencia desvinculada jurídicamente y patrimonialmente de los mismos.
- x) Que, la Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante la Resolución núm. DNRT-R-2024-00135, estableció que el embargo inmobiliario no genera un bloqueo registral absoluto y que sus efectos deben interpretarse conforme la legislación vigente. Asimismo, sostuvo que el embargo únicamente limita los actos expresamente previstos por la ley y no impide toda inscripción posterior. Si ese es el criterio oficial de la Dirección Nacional cuando el embargo inmobiliario se encuentra vigente, con mayor razón resulta improcedente mantener un bloqueo registral cuando el procedimiento de embargo ha sido judicialmente declarado inadmisibile por falta de interés de la parte persiguierte.
- xi) Que, por cuanto, solicitamos a la Dirección Nacional: **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, proceda acoger el recurso jerárquico, incoado por la **Inversiones Castro Rodríguez (INCAR), S.R.L.**, en contra del oficio núm. O.R.301712, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; **tercero:** Ordenar el Registro de Títulos Santiago de los Caballeros en relación con el siguiente inmueble: “Parcela núm. **202-REF-B-1** del Distrito Catastral núm. **06**, con una extensión superficial de **6,330.90** metros cuadrados, ubicado en Santiago, identificada con la matrícula **3000468785**”; inscribir el asiento de hipoteca judicial definitiva en el registro complementario a favor de **Inversiones Castro Rodríguez (INCAR), S.R.L.**, por un monto de US\$405,986.00.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante el oficio de rechazo núm. O.R.301712, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *el asiento registral del derecho de propiedad continúa publicitando que el inmueble objeto del presente expediente forma parte de la comunidad legal matrimonial, circunstancia que impide la inscripción solicitada ...*”

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, a los fines de valorar el fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional, tiene a bien establecer que, el documento base utilizado para la valoración de la actuación registral que se requiere, contentiva de Hipoteca Judicial Definitiva, es el acto auténtico núm. 09/2015 de fecha 01 del mes de febrero del año 2015, instrumentado por el Dr. Rubert Darío Aquino Guerrero, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 7354, en el cual el señor **William Humberto Genao Frias**, figura suscribiendo dicho documento con su estado civil como **soltero**, fundamentando el mismo con el aporte de su acta de divorcio en la que se acredita la disolución del vínculo matrimonial que sostenía con la señora **Rosa María del Carmen Lawrence**, en fecha 04 de febrero del año 2011.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, conforme a las investigaciones realizadas en nuestros sistemas de consultas, el señor **William Humberto Genao Frias**, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble de que se trata, en virtud de una transferencia por venta, de manos de **Inmobiliaria AS, S.A. (INASSA)**, en calidad de vendedora, mediante el acto bajo firma privada de fecha 19 del mes de diciembre del año 1995, legalizadas las firmas por el Lic. Ángel Rafael Mármol Matías, notario público de los del número de Santiago, inscrito a las 12:05:00, el 26 de diciembre del año 1995, y materializada su inscripción en fecha 14 de enero del 2021 (*asentada*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, al momento de calificar el indicado expediente donde se adquiere el derecho de propiedad, fue aportado como documento base el referido acto bajo firma privada de fecha 19 del mes de diciembre del año 1995, en el cual se hicieron constar las generales del señor **William Humberto Genao Frias**, como: “...*de nacionalidad dominicana, mayor de edad, **estado civil casado**, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 111651, serie núm. 31*”; razón por la cual el Registro de Títulos procedió a consignar en los asientos registrales del inmueble en cuestión, dicho estado civil, según consta publicitado en el Registro Complementario del Libro núm. 1294, Folio núm. 112.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que, según se indica en la Sentencia núm. 02473-2010 de fecha 18 del mes de octubre del año 2010, emitida por la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de Santiago, los señores **William Humberto Genao Frias** y **Rosa María del Carmen Lawrence**, contrajeron matrimonio el día 08 del mes de noviembre del año 1986, es decir, antes de la suscripción del documento base que sustenta su derecho de propiedad, el cual fue realizado conforme se ha indicado en fecha 19 del mes de diciembre del año 1995.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, resulta pertinente precisar que, si bien las partes interesadas han indicado que los señores **William Humberto Genao Frias** y **Rosa María del Carmen Lawrence** se divorciaron conforme al acta de divorcio registrada en el libro núm. 00001, folio núm. 0131, acta núm. 000131, del año 2011, y que mediante el acto de estipulaciones y convenciones acordaron que todos los bienes, tanto activos como pasivos, quedarían a favor del señor **William Humberto Genao Frias**, en virtud del acto auténtico núm. 19, de fecha 04 del mes de agosto del año 2010, instrumentado por el Lic. Emilio Rodríguez Montilla, notario de los del número para el municipio de Santiago, mediante el cual la señora **Rosa María del Carmen Lawrence** quedó excluida de toda responsabilidad jurídica respecto del inmueble de que se trata; lo cierto es que dicho acuerdo, no fue aportado previamente al registro de títulos para su inscripción.

CONSIDERANDO: Que, ante dicha situación no es posible aplicar el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, en lo que respecta a los criterios de especialidad y legitimidad, los cuales respectivamente establecen que: “...la especialidad, consistente en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar.”, y, asimismo, el principio de legitimidad nos indica que: “el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el Artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), consagra en cuanto al principio de legitimidad: “el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos”.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el **Principio de Tracto Sucesivo**, dispone que: “con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, y de cara a los efectos del registro, el artículo 19, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), establece que, **el registro es constitutivo y convalidante. El derecho real, carga, gravamen, anotación o medida provisional sobre el inmueble, se constituye con la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente.** Y en su párrafo II, establece que, el asiento registral se presume exacto en su contenido frente al tercero de buena fe y a título oneroso, que adquiere de un titular registral, y que ha registrado su derecho, salvo lo dispuesto en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo 2005. (Énfasis y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los textos normativos citados con anterioridad, es posible establecer que, todo derecho que se pretende inscribir debe derivar de otro previamente inscrito, que permita vincular la calidad del disponente en la actuación registral que se pretende; por lo que, por efecto del principio de legitimidad las informaciones contenidas en el asiento registral se presumen integra y exactas.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, si bien, la parte interesada plantea que al momento de suscribir el acto auténtico núm. 09/2015, el estado civil del señor **William Humberto Genao Frias** era soltero, es preciso esclarecer que, a raíz de lo expuesto en el desarrollo del presente recurso, el inmueble que se pretende afectar con la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, es un bien que pertenecía al régimen matrimonial de la comunidad de bienes de los señores **Rosa María del Carmen Lawrence y William Humberto Genao Frias**; por lo que, su afectación solo puede ser realizada con el consentimiento de ambos, o con la materialización previa de la inscripción del acto que contiene la forma de distribución de los bienes.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, resulta pertinente indicar que, sobre las ejecuciones y el régimen de la comunidad de bienes, la doctrina nacional 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”².

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

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 admitidos como fundamento de un asiento registral, deben cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa que rige la materia. Sobre ese aspecto, en el caso objeto de la presente acción recursiva, el crédito que sustenta la vía de ejecución que se pretende efectuar 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 civil.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes descrito, esta Dirección Nacional ha establecido en la Resolución núm. DNRT-R-2025-00198, de fecha 01 del mes de octubre del año 2025, el criterio de 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 el 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 **William Humberto Genao Frias**, en calidad de deudor y estando soltero, y que el inmueble cuya afectación se pretende continúa publicitándose registralmente como un bien perteneciente a la comunidad legal de bienes, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos considera que no se encuentran reunidos los presupuestos jurídicos que permitan la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva solicitada. En consecuencia, procede rechazar el presente recurso jerárquico y confirmar la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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 Santiago de los Caballeros, 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”, 19,28,32, 35, 43,165, 171,172, 173,174,175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022); 10, literal “a” de la Resolución 517-2007, Reglamento para el Control y Reducción de Constancias Anotadas; 815,1402, y 1421, del Código Civil de la República Dominicana; y, 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: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por **Inversiones Castro Rodríguez (INCAR), S.R.L.**, en contra del oficio núm. O.R.301712, de fecha veinticinco (25) 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. **3642618496**, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, conforme al cuerpo de la presente resolución.

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