

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00153**

FECHA  
**31-10-2024**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-2300**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y un (31) días del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Antonio Angelina Rodríguez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 066-0000040-7, domiciliado y residente en la Lometa, casa sin número, del Distrito municipal de San José de Matanzas, municipio de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Orlando Martínez Gracia**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 056-0004498-5, abogado de los Tribunales de la Republica Dominicana, colegiado bajo el Núm. 19039-225-97, con estudio profesional abierto en la Avenida Frank Grullón, Núm.20, segundo nivel, de la ciudad de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, República Dominica, domicilio ad-hoc en la Avenida Lope de Vega, Núm. 13, suite Núm. 707, Plaza Progreso Business Center, Ensanche Naco, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono: 809-842-9006.

En contra del oficio núm. O.R.236471, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral núm. 1312416942.

VISTO: El expediente registral núm. 1312415811, inscrito en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024) a las 3:15:00p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 22, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Lic. José Ramón Santos Reynoso,

notario público de Nagua, matrícula Núm. 6372; **b)** Acto de alguacil Núm. 640-2024, de fecha 17 de abril del año 2024, contentivo de mandamiento de pago, instrumentado por César A. Balbuena Rosario, Alguacil ordinario de la segunda sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Francisco de Macorís; **c)** Acto de alguacil Núm. 1202-2024, de fecha 17 de julio del año 2024, contentivo de proceso verbal de embargo inmobiliario, instrumentado por César A. Balbuena Rosario, Alguacil ordinario de la segunda sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Francisco de Macorís; **d)** Acto de alguacil Núm. 1208-2024, de fecha 18 de julio del año 2024, contentivo de denuncia de embargo inmobiliario, instrumentado por César A. Balbuena Rosario, Alguacil ordinario de la segunda sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Francisco de Macorís; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.234361 de fecha nueve (09) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 1312416942, inscrito en fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:30:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, en contra del Oficio de Rechazo Núm. O.R.234361, 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. 1702/2024, de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Esteban Mercedes Hernandez, Alguacil Ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Duarte, por el cual se notificó el recurso reconsideración a los señores **José Miguel Reinoso y Ángela María Sánchez**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela 411137777166, con una extensión superficial de 802.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. 1900035715”*.

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.236471, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral núm. 1312416942; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario en virtud de Pagaré Notarial, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela 411137777166, con una extensión superficial de 802.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. 1900035715”*.

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 tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Antonio Angelina Rodríguez**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la acción que se pretende; ii) los señores **José Miguel Reinoso** y **Ángela María Sánchez**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a señores **José Miguel Reinoso** y **Ángela María Sánchez**, en calidad de titulares registrales del inmueble, a través del acto de alguacil Núm. 1812/2024, de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Esteban Mercedes Hernández, Alguacil Ordinario de la Primera Sala del Tribunal de Tierras, Jurisdicción Original de Duarte, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintiséis (26) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), 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, en fecha doce (12) de marzo del año dos mil diecinueve (2019), los señores **José Miguel Reinoso** (deudor) y **Antonio Angelina Rodríguez** (acreedor) firmaron un Pagaré Notarial ante el notario público, Lcdo. José Ramón Santos Reynoso, matrícula Núm. 6372, por la suma de RD\$820,000.00; **ii)** que, el señor **José Miguel Reinoso** incumplió con el pago de sus obligaciones,

---

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

comprometiendo todos su bienes muebles e inmuebles, hasta el valor de la deuda; **iii)** que, en razón de lo anterior, el señor **Antonio Angelina Rodríguez** procedió a solicitar la inscripción del embargo inmobiliario, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, en virtud de que no figura el consentimiento de la señora **Ángela María Sánchez**, cónyuge del deudor; **iv)** que, la parte impugnante le ha solicitado la inscripción de los documentos contentivos de embargo inmobiliario conforme establece el Código de Procedimiento Civil Dominicano, en su artículo 678; **v)** Que, lo solicitado por el señor Antonio Angelina Rodríguez es la inscripción de los actos relativos al embargo practicados sobre la parte que le corresponde al señor **José Miguel Reinoso**, respetando el derecho de propiedad de la señora **Ángela María Sánchez**; **vi)** que, los artículos 2092 y 2093 del Código Civil Dominicano establecen que “todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros. Los bienes del deudor son la prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que exista entre los mismas causas legítimas de preferencia”; **vii)** que, por todo lo antes expuesto, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís que proceda con la inscripción de los actos correspondientes al embargo inmobiliario, como son el acto Núm. 640-2024, de fecha 17 de abril del 2024, acto Núm. 1202-2024, de fecha 17 de julio el año 2024 y el acto Núm. 1208-2024, de fecha 18 de julio el 2024, instrumentados por el ministerial César A. Balbuena Rosario, Alguacil ordinario de la segunda sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de San Francisco de Macorís sobre el inmueble identificado como: “Parcela **411137777166**, con una extensión superficial de **802.08** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. **1900035715**”.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, mediante Oficio núm. O.R.234361, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: “*Rechazar la presente actuación toda vez que el inmueble objeto de embargo forma parte de la comunidad de bienes del matrimonio entre José Miguel Reinoso y Ángela María Sánchez, en el caso de la especie las partes no han demostrado el consentimiento de la esposa al momento de la suscripción del pagaré, así como la contraposición con la Ley del notariado, ya que el pagaré describe inmueble de San Francisco de Macorís y el notario actuante es de los del número de Nagua*”.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. O.R.234361.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el crédito que sustenta la rogación original de embargo inmobiliario y denuncia, se origina de la copia certificada del Acto Auténtico núm. 22, de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), contentivo de pagaré notarial, instrumentado por el Lcdo. José Ramón Santos Reynoso, notario público de Nagua, matrícula Núm. 6372, mediante el cual el señor **José Miguel Reinoso**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 058-0018841-8, se declara deudor por la suma de ochocientos veinte mil pesos dominicanos (RD\$820,000.00), del señor **Antonio Angelina Rodríguez**, comprometiéndolo su bien inmueble, como: “Parcela **411137777166**, con una extensión superficial de **802.08**

*metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. 1900035715”*, ante incumplimiento de pago.

CONSIDERANDO: Que, conforme a nuestros asientos registrales el señor **José Miguel Reinoso**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 058-0018841-8, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Parcela 411137777166, con una extensión superficial de 802.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. 1900035715”*, casado con la señora **Ángela María Sánchez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 058-0029960-3, mediante Sentencia Núm. 20156193, de fecha 30 de noviembre del año 2015, emitida por la Cuarta Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, inscrito en fecha 1 de diciembre del año 2015, a las 03:04:00 p.m. publicitado bajo el Libro núm. 278, Folio núm. 227, Hoja núm. 226.

CONSIDERANDO: Que, si bien la parte recurrente solicita al Registro de Títulos la inscripción de embargo inmobiliario y denuncia, no menos cierto es que el documento que los fundamenta es el título ejecutorio fundamentado en el acto auténtico núm. 22, de fecha 12 de marzo del año 2019, el cual carece de la autorización correspondiente de la señora **Ángela María Sánchez**, a pesar de que el inmueble se encuentra registrado en favor de los esposos **José Miguel Reinoso** y **Ángela María Sánchez**, no siendo propiedad personal de quien figuró como deudor en el pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 217 del Código Civil dominicano - (Modificado por la Ley 855 del 1978) plantea que: *“Cada uno de los esposos tiene poder para celebrar, sin el consentimiento del otro, los contratos que tienen por objeto el mantenimiento y la conservación del hogar o la educación de los hijos; la deuda así contraída obliga al otro solidariamente. La solidaridad no tiene lugar, sin embargo, cuando los gastos son manifiestamente excesivos, para lo cual se tomará en cuenta el tren de vida del hogar, la utilidad o inutilidad de la operación y la buena o mala fe del tercero contratante. Tampoco tiene lugar en las obligaciones resultantes de compras a plazo si no han sido concertadas con el consentimiento de los dos cónyuges”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado con los preceptos legales que regulan la capacidad de un cónyuge para celebrar contratos sin el consentimiento del otro, se desprende que el artículo 217 del Código Civil dominicano establece limitaciones al respecto.

CONSIDERANDO: Que, según se evidencia en el artículo anterior, esta dirección nacional considera que para inscribir una actuación registral sobre un inmueble propiedad de dos personas casadas bajo el régimen de la comunidad legal de bienes, las excepciones que pueden ocasionar en solidaridad con los esposos frente a la deuda cuando solo la ha concertado uno de los cónyuges, escapan de la valoración administrativa del órgano registral. En ese tenor, es competencia de los tribunales de la República, determinar si aplica la facultad del esposo en suscribir sin la autorización de su cónyuge el pagaré notarial, porque la deuda contraída sea para el mantenimiento y la conservación del hogar o la educación de los hijos.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, la parte recurrente argumenta que las deudas contraídas por uno de los esposos, el señor José Miguel Reinoso, se hicieron de manera individual. Por lo tanto, la inscripción de los actos relativos al embargo debe practicarse únicamente sobre la parte que le corresponde a él, respetando así el derecho de propiedad de la señora **Ángela María Sánchez**.

CONSIDERANDO: Que, resulta pertinente indicar que, sobre las ejecuciones y el régimen de la comunidad de bienes, la doctrina local ha establecido que: “...*En tanto y cuanto se trate de fianzas o garantías personales pactadas por uno de los esposos con un tercero, ha de reputarse que, y en caso de ejecución de la fianza o garantía de que se trate, dichos procedimientos ejecutorios sólo podrán recaer sobre los bienes propios de dicho garante o fiador, y no sobre los bienes de la comunidad...*”<sup>2</sup>.

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

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

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

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, el acto auténtico núm. 22, de fecha 12 de marzo del año 2012, instrumentado por el Lcdo. José Ramón Santos Reynoso, notario de los del número para el municipio

---

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

de Nagua, provincia María Trinidad Sánchez; establece que el deudor pone como garantía el inmueble descrito como “Parcela **411137777166**, con una extensión superficial de **802.08 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Villa Riva, provincia Duarte; identificado con la matrícula núm. **1900035715**”, considerando el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís que se trata de una hipoteca convencional conforme lo establecido el artículo 2129 del Código Civil dominicano y en atención de que el notario actuante tiene su jurisdicción en Nagua.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, esta dirección nacional valora que, el referido acto auténtico núm. 22, contiene una naturaleza mixta en ocasión de que se refiere a: i) declaración de deuda y obligación de pago (pagaré notarial); y, ii) consentimiento del deudor en otorgar una garantía real sobre un inmueble registrado (hipoteca convencional).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes señalado, la parte interesada está facultada de elegir el tipo de garantía por la cual procurará asegurar el pago del crédito a su favor; sobre este punto, mediante la resolución núm. DNRT-R-2022-00001 y decisiones posteriores, la Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha sostenido el criterio de que: *“en materia inmobiliaria - registral, el acreedor tiene la facultad o potestad de elegir la actuación de su conveniencia, es decir, la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial (en virtud de la Resolución No. 194-2001, de fecha 29 de marzo de 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia, modificada por la Resolución No. 325-2001, de fecha 23 de abril de 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia) o la inscripción de una hipoteca convencional (en virtud Página 4 de 6 de los artículos 2124 al 2133 del Código Civil), cumpliendo con sus respectivos requisitos de forma y fondo; ya que el contenido del citado acto auténtico le reconoce ese derecho”*<sup>3</sup>.

CONSIDERANDO: Que, dada la naturaleza combinada del acto que sustenta el crédito, el acreedor puede perseguir los bienes de su deudor por dos vías: i) mediante el pagaré notarial, por el cual podrá perseguir los bienes inmuebles presentes y futuros de su deudor, conforme el artículo 2092 del Código Civil dominicano, incluyendo el bien inmueble garantizado en el mismo acto, manifestándose en efecto una renuncia tácita de la Hipoteca Convencional; y, ii) mediante convención de las partes, con la inscripción de este derecho real accesorio (hipoteca convencional), por la aplicación del artículo 2129 de dicho código, sobre este objeto pactado y descrito en el acto auténtico que constituye el crédito.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, sobre la ubicación del inmueble y la competencia del notario público para la ejecución de un pagaré notarial, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha mantenido el criterio siguiente: *“...al tratarse de la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial, no resulta aplicable lo establecido en el artículo 28 numeral 1 de la Ley No. 140-15 de Notariado, en relación a la jurisdicción del notario actuante en el pagare notarial, toda vez que sería una limitante para el acreedor, el ejercer la facultad de ejecutar el cobro de la deuda sobre la universalidad de los bienes de su deudor”*.

---

<sup>3</sup> [Resolución DNRT-R-2022-00001](#)

CONSIDERANDO: Que, de lo planteado se observa que, nuestro criterio se ha sustentado para evitar limitar al acreedor en la ejecución de la obligación sobre la universalidad de los bienes del deudor, sin embargo, actualmente esta Dirección Nacional considera que las actas notariales (*actos auténticos*) que afecten derechos inmobiliarios deben ser instrumentados por un notario cuya competencia territorial corresponda a la ubicación del inmueble, pudiendo el acreedor perseguir la ejecución del cobro sobre los demás bienes de su deudor, siempre que la actuación que se procure inscribir cumpla con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, esta postura se sustenta en el artículo 19 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, que establece: "*el notario está obligado a establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial, incluyendo los actos que afecten los derechos inmobiliarios, los cuales deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate*" (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes señalado, si bien el acto que nos ocupa constituye un pagaré notarial que faculta a la parte interesada de elegir el mecanismo jurídico por el cual garantizará el cobro de la deuda, no menos cierto es que, la formalidad del acto que fundamenta el crédito (acto auténtico) debe cumplir con lo establecido en el citado artículo 19 de la ley núm. 140-15, el cual no limita su aplicación a las hipotecas convencionales sino a los actos auténticos que afectan derechos inmobiliarios. Por tanto, la actuación registral que se procura inscribir con el ejercicio del presente recurso jerárquico se origina de un crédito que se fundamenta en un acta notarial, advirtiéndose además que, este pagaré afecta el mismo inmueble que describe el acta; por consiguiente, en el ejercicio de la función calificadora se debe verificar la competencia del notario ante el cual se instrumenta el acto cuando se procura afectar derechos inmobiliarios.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base la actuación registral original solo fue consentido por uno de los cónyuges, contrario a lo establecido por el referido artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley núm. 189-01*) y que es contrario al artículo 19 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; 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 San Francisco de Macorís, 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 el señor **Antonio Angelina Rodriguez**, en contra del oficio Núm. O.R2300.236471, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, relativo al expediente registral núm. 1312416942, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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/gmgj