

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00031

FECHA
06-03-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0267

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de marzo 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 trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por **Erodita Martínez Jimenez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 049-0002098-5, domiciliada y residente en al calle Corales núm. 76, edificio Vista Azul, apartamento 3-C, Los Corales del Sur, Santo Domingo Este, quien tiene como abogados constituidos y apoderados a la **Licda. Doris Magaly Segura Matos**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0486509-2 y el **Lic. Narciso Medina**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0507946-1, con estudio profesional común abierto en la calle 13-A, núm. 38, esquina San Vicente de Paúl, Respaldo Alma Rosa, Santo Domingo Este.

En contra del oficio núm. ORH-00000150747 de fecha dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro De Títulos Del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. **0322025680933**.

VISTO: El expediente registral núm. **0322025610862**, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:26:17 a.m., contentivo de solicitud de: Corrección de error material, en virtud de la instancia de fecha 09 del mes de noviembre del año 2025, suscrita por la **Licda. Doris Magaly Segura Matos**.

VISTO: El expediente registral núm. **0322025680933**, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:25:18 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro De Títulos Del Distrito Nacional, en contra del Oficio de Rechazo núm. ORH-00000150747, 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. 138/2026, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Corporino Encarnación Piña, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, acto con el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores: **Luis Alberto José**, en calidad de acreedor inscrito; **Alcibiades Suero Carrasco**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa; **María Altagracia Alvarez De Suero**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela núm. **110-REF-779-A-4-L del Distrito Catastral núm. 04**, con una extensión superficial de **197.12 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. **0100251839**”.

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 expediente registral núm. **0322025680933**; concerniente a la solicitud de: corrección de error material, en relación con los inmuebles identificados como: “Parcela núm. **110-REF-779-A-4-L del Distrito Catastral núm. 04**, con una extensión superficial de **197.12 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. **0100251839**”.

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 dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro por la **Licda. Doris Magaly Segura Matos**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0486509-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de febrero 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 trata¹.

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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Alcibiades Suero Carrasco y María Altagracia Alvarez De Suero**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación; ii) **Erodita Martínez Jimenez**, en calidad de acreedor hipotecario, y; iii) **Luis Alberto José**, en calidad de acreedor hipotecario.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a: i) **Alcibiades Suero Carrasco y María Altagracia Alvarez De Suero**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación; ii) **Erodita Martínez Jimenez**, en calidad de acreedor hipotecario; iii) **Luis Alberto José**, en calidad de acreedor hipotecario, a través del acto de alguacil núm. núm. núm. 138/2026, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Corporino Encarnación Piña, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha trece (13) del mes de febrero 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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

- i. Que, en fecha 19 del mes de noviembre del año 2025, a las 09:26:17 a.m., fue inscrito en el Registro de Títulos el expediente registral núm. **0322025610862**, contentivo de solicitud de **corrección de error material**, cuyo expediente termino con el oficio núm. ORH-00000148538 de fecha 09 del mes de diciembre del año 2025, en virtud de lo siguiente: *“RECHAZAR, el presente expediente, en vista de la Hipoteca Judicial Definitiva en Cuarto Rango, inscrita en fecha 29 mayo 2025 a las 2:04:26 p.m., se registró en base a un Título Ejecutorio que, por disposición legal, constituye un documento con fuerza suficiente para exigir el cumplimiento forzoso de una obligación., conforme lo establecido en los artículos 445 y 551 del Código de Procedimiento Civil Dominicano”*.
- ii. Que, en fecha 29 del mes de diciembre del año 2025, a las 12:25:18 p.m., fue inscrito el expediente registral núm. **0322025680933**, contentivo de **recurso de reconsideración**, cuyo expediente termino con el oficio ORH-00000150747 de fecha 16 del mes de enero del año 2026, en virtud de lo siguiente: *“PRIMERO: Se acoge en cuanto a la forma el Recurso de Reconsideración interpuesto mediante instancia de fecha 15 de diciembre de 2025, suscrita por licenciados Doris M. Segura Matos y Narciso Medina, por haber sido interpuesto dentro del plazo legalmente establecido y en observancia de las formalidades exigidas, conforme a lo dispuesto en la Resolución No. 788 2022, que aprueba el Reglamento General del Registro de Títulos. SEGUNDO. Se rechaza en cuanto al fondo el presente Recurso de Reconsideración, por lo descrito en el cuerpo del presente oficio. Se informa a las partes interesadas proceder con la interposición del Recurso Jerárquico, en virtud de lo establecido en el 76, párrafo II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario”*.
- iii. Que, en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), fue interpuesto el presente recurso jerárquico en contra de los expedientes registrales antes citado, con el fin de varias la decisión emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

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, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 110-REF-779-A-4-L del Distrito Catastral núm. 04, con una extensión superficial de 197.12 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100251839”*, se encuentra inscrito un embargo inmobiliario en virtud de la ley 189-11, a favor de **Erodita Martínez Jimenez**, por un monto de RD\$3,493,750.00, el virtud del acto de alguacil núm. 364/2025, instrumentado por el alguacil Corporino Encarnación Piña, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia.
- ii- Que, en fecha 23 de julio del año 2025, fue emitida por el Registro de Títulos, una certificación de estado jurídico del inmueble que nos ocupa, en la cual consta las siguientes cargas y gravámenes en el registro complementario: a) Hipoteca convencional en primer rango, a favor de **Erodita Martínez Jimenez** ; b) hipoteca convencional en segundo rango a favor de **Erodita Martínez Jimenez**; c) Hipoteca judicial definitiva en tercer rango a favor de **Yostin Abel Hernández Santana**; d) Mandamiento de pago en virtud de la ley 189-11 a favor de **Erodita Martínez Jimenez**.
- iii- Que, bajo el expediente registral núm. 0322025357725, fue inscrito en fecha 29 de mayo del 2025, a las 02:04:26 p.m., una hipoteca judicial definitiva en cuarto rango a favor de **Luis Alberto José Dr. Urbina Castellon**, por un monto de RD\$6,250,000.00.
- iv- Que, el Registro de Títulos emitió el oficio ORH-00000150747, teniendo como sustento: (...) la hipoteca judicial definitiva en cuarto rango, fue inscrita el 29 de mayo del 29 de mayo del 2025, a las 02:04:26 p.m., y se registro en base a un título ejecutorio que, por disposición legal, constituye un documento con fuerza suficiente para exigir el cumplimiento forzoso de una obligación, conforme lo establecido en los artículos 445 y 551 del Código de Procedimiento Civil Dominicano.
- v- Que, el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, establece que: *“tiene fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales; las de las actas notariales que contengan obligación de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o en época fija, así como las segundas o ulteriores copias de las mismas sentencias y actas que fueran expedidas en conformidad con la ley en sustitución de la primera (...)”*.
- vi- Que, el artículo 551 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, expresa: *“No podrá procederse a ningún embargo de bienes mobiliarios o inmobiliarios sino en virtud de un título ejecutorio y por cosas líquidas y ciertas. Si la deuda exigible no es de suma en metálico, se sobreseerá, después del embargo, en los procedimientos ulteriores, hasta que se haya hecho la liquidación de la deuda”*.
- vii- Que, como lo especifican los artículos 545 y 551 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, el pagare notarial tiene fuerza ejecutoria, pero, no así prioridad de calificación ni fuerza de prioridad y que al inscribir dicha hipoteca judicial definitiva en virtud de dicho pagare notarial, la registradora de títulos del Distrito Nacional, actuante, lo ha hecho en franca violación a los derechos reales, ya existentes como en el caso que nos ocupa, sobre el inmueble que mantiene un bloqueo registral a favor de la señora **Erodita Martínez Jimenez**.
- viii- Que el bloqueo registral es una anotación que inscribe sobre el registro complementario de determinado inmueble, esto a los fines de impedir cualquier actuación.
- ix- Que, el bloqueo por embargo bajo la ley 189-11, indica que se inicia con un mandamiento de pago, tras 15 días se convierte en embargo de pleno derecho, conlleva un bloqueo registral, por lo que una vez se inscribe el inmueble queda inmovilizado.
- x- Que, el artículo 115 de la Resolución núm. 788-2022, sobre el bloqueo registral dispone: *“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”.

- xi- Que, en virtud de lo antes expuesto se procede a solicitar: **Primero:** Declara bueno y valido en la forma el presente recurso jerárquico; **segundo:** Que, en cuanto al fondo, acoger el presente recurso jerárquico y tenga a bien revocar la inscripción del asiento registral, correspondiente a la hipoteca judicial definitiva en cuarto rango a favor de **Luis Alberto José Dr. Urbina Castellon.**

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en lo siguiente: “(...) *el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil Dominicano, 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, tomando como punto de partida, lo establecido por la parte recurrente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene el deber de establecer el alcance que tiene el bloqueo registral, cuya figura busca producir la indisposición de los bienes inmuebles registrados frente al comercio, lo cual implica que, una vez inscritas algunas actuaciones registrales que generen este tipo de efectos, no podrá inscribirse en el registro complementario, ninguna actuación que genere actos de disposición.

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, esta Dirección Nacional ha establecido el criterio de que, en un sentido amplio, *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*².

² Resolución núm. DNRT-E-2024-2023, de fecha 05 de septiembre de 2024, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos

CONSIDERANDO: Que, en este sentido, el interés de la parte recurrente, se sustenta en la cancelación de una Hipoteca Judicial Definitiva en cuarto rango, asentada posterior a la inscripción del embargo inmobiliario, sin embargo es preciso establecer que, la ejecución realizada por el Registro de Títulos, fue fundamentada bajo el entendido de que la misma, 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 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, por todo lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que las documentaciones aportadas no cumplen con los requisitos establecidos en las normas y leyes aplicables; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.³

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 del Distrito Nacional, 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*); 686 del Código Civil de la República Dominicana; 3, numerales 6 y 8 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 **Erodita Martínez Jimenez**, en contra expediente registral núm. **0322025680933**, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:25:18 a. m., emitido por el Registro de Títulos del Distrito

Nacional, en consecuencia, confirma la calificación otorgada por el Registro del Distrito Nacional, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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