

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00057

FECHA
17-04-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0399

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de abril 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 veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), por la compañía **Ricoh Dominicana, S. R. L.**, RNC núm.1-01-18031-5, debidamente representada por **José Ismael Castillo Lorenzo**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1160402-1, quien tiene como abogados apoderados; el **Dr. Tomas R. Cruz Tineo**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-0059934-9, **Lcda. Rosanny Silvestre**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2292755-6, y la **Lcda. Marllelyn Leonor de Risk**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1336652-0, con estudio profesional abierto en común en la firma Cruz Tineo & Asocs., tels. 809-221-2908 y 849-520-8760, correo electrónico: cruztineo@grupocruztineo.com, sitio en la calle Leonor de Ovando núm. 109, esq. Lcdo. Lovaton, Gazcue, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio núm. ORH-00000151233, de fecha veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026023369.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026023369, inscrito en fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026) a las 10:12:42 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en virtud de acto auténtico núm. 4/2023, de fecha 05 del mes de abril del año dos mil veintitrés 2023, legalizado por la Lcda. Miguelina Custodio Disla, notario público de los del número del Distrito Nacional, proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 310/2026 de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Christian de Jesús Morrobel Polanco**, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo, por el cual se notificó el Recurso

Jerárquico a los señores **Franklin Omar Abreu García** y **Karen Alicia Bueno Ramos**, en calidad de deudores de la parte recurrente.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela núm. **309520075423**, con una extensión superficial de **6,553.00 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **0100166150**”.

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-00000151233, de fecha veinticuatro (24) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026023369; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en relación con el inmueble identificado como: “Parcela núm. **309520075423**, con una extensión superficial de **6,553.00 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **0100166150**”.

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

- a) 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;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000151233, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Rosanny Vanesa Silvestre Valdez**, cédula de identidad y electoral núm. 402-2292755-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticinco (25) del mes de marzo 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.

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

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) la compañía **Ricoh Dominicana, S. R. L.**, debidamente representado por **José Ismael Castillo Lorenzo**, en calidad de parte recurrente y solicitante, y; ii) **Franklin Omar Abreu García** y **Karen Alicia Bueno Ramos**, en calidad de deudores de la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Franklin Omar Abreu García** y **Karen Alicia Bueno Ramos**, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 310/2026, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Christian de Jesús Morrobel Polanco**, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de la Provincia de Santo Domingo, a través del proceso de domicilio desconocido vía el **Abogado del Estado**.

CONSIDERANDO: Que, resulta oportuno señalar que, el Código Procedimiento Civil de la República Dominicana, en su artículo 69 ordinal 7mo, establece que: “*A aquéllos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original*”.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores señores **Franklin Omar Abreu García** y **Karen Alicia Bueno Ramos**, en calidad de deudores de la parte recurrente, a través del citado acto de alguacil núm. 310/2026, de fecha veintisiete (27) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha treinta (30) de marzo 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 del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

1. Que, el presente recurso se efectúa en contra del oficio de rechazo de la solicitud de inscripción de hipoteca efectuada por la acreedora ahora recurrente **Ricoh Dominicana, S. R. L.**, en contra del deudor señor **Franklin Omar Abreu García**.
2. Que, el núcleo de la presente acción versa que el señor Franklin Omar Abreu García, se hizo deudor de Ricoh Dominicana, S. R. L., según se verifica en la compulsión notarial, de fecha 12 de julio del año 2023,

que a su vez contiene un pagaré notarial con el acto núm. 4/2023, de fecha 5 de abril del año 2023, por lo que la acreedora sometió ante el Registro de Títulos de Santo Domingo la inscripción de la hipoteca, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 309520075423, con una extensión superficial de 6,553.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100166150”*.

3. Que, se emitió el oficio de rechazo mediante oficio núm. ORH-0000142410, de fecha 16 de septiembre del año 2025, bajo el supuesto de quien era cónyuge del deudor al momento de adquirir el inmueble en el 2011, es decir la señora Karen Alicia Bueno Ramos, no consintió la referida hipoteca solicitada, ya que está viciada de contradicción puesto que al momento de Franklin Omar Abreu García, se comprometió al pago de la deuda, ya era soltero y al efecto se identificó como tal con su cédula ante notario actuante.
4. Que, fueron aportados documentos del divorcio efectuado en el año 2011, además la señora Karen Alicia Bueno Ramos, establece no tener interés alguno sobre el referido inmueble.
5. Que, cinco días después de haber emitido el certificado de título, los señores Franklin Omar Abreu y Karen Alicia Bueno Ramos, celebraron por mutuo consentimiento el acto de estipulaciones y convenciones de divorcio, marcado con el núm. 93-2011, de fecha 30 de agosto del año 2011, mediante la cual hacen la partición de los bienes adquiridos dentro de la comunidad sin mencionar el inmueble en cuestión.
6. Que, en fecha 5 de abril del año 2023, es decir 13 años después del divorcio el señor Franklin Omar Abreu García, suscribió un préstamo por la suma de USD\$125.000.00, a favor de la entidad Ricoh Dominicana, S. R. L., se encuentra ventajosamente vencido.
7. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Acoger como bueno y valido el presente recurso jerárquico; **Segundo:** Revocar el oficio núm. ORH-0000151233, de fecha 24 de febrero del año 2026 y Ordenar la inscripción de la Hipoteca en Virtud de Pagaré notarial, solicitada por Ricoh Dominicana, S. R. L., por el monto de USD\$125,000.00, sobre el inmueble propiedad del señor Franklin Omar Abreu García.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio núm. ORH-00000151233, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“... Toda vez que el inmueble 309520075423, matrícula núm. 0100166150, con una superficie de 6,553.00 metros cuadrados, figura registrado a favor de los señores FRANKLIN OMAR ABREU GARCIA y su cónyuge KAREN ALICIA BUENO RAMOS, sin embargo, dicha cónyuge no figura consintiendo la Hipoteca en Virtud de Pagaré, incumpliendo con los requisitos establecidos vía reglamentaria..., fueron validados en el expediente, los documentos que reposan depositados con los que, se pretende probar que el señor Franklin Omar Abreu García, adquirió sus derechos de propiedad con estado civil soltero, no obstante en ese sentido el error del estado civil fue cometido por el Tribunal de Jurisdicción Original, por lo que, la rectificación debe ser realizada por ante el mismo Tribunal que originó el error...”*

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 es en virtud de la Compulsa del acto auténtico núm. 4/2023, de fecha cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Lcda. Miguelina Custodio Disla, notario público de los del número

del Distrito Nacional, matrícula núm. 2903, mediante el cual el señor **Franklin Omar Abreu García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad núm. 001-0302276-0, se declara deudor por la suma de ciento veinticinco mil dólares (USD\$125,000.00), de **Ricoh Dominicana, S. R. L.**, comprometiendo la universalidad de sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros, como garantía de la deuda.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, y partiendo del tracto sucesivo del inmueble, se tiene a bien establecer que, no obstante el señor **Franklin Omar Abreu García**, en calidad de titular registral, haber suscrito el acto auténtico contentivo de pagaré notarial como soltero, se ha podido apreciar que, el mismo adquirió el derecho de propiedad dentro del inmueble identificado como: *“Parcela núm. 36-A-1-B-REF-A-10, del Distrito Catastral núm. 08, con una extensión superficial de 19,659.00, ubicado en Santo Domingo”*, mediante acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil cuatro (2004), legalizadas las firmas por notario público, con el estado civil de casado, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0302276-0, cuyo derecho fue inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil cinco (2005), a las 12:39:00 p.m., asentado bajo el Libro núm. 235, Folio núm. 282, bajo el núm. 1127.

CONSIDERANDO: Que, dicho inmueble fue objeto de los trabajos técnicos de cancelación por subdivisión, en virtud del oficio de aprobación núm. 663201004452, de fecha 28 de mayo del año 2010, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, inscrito en fecha 9 de agosto del año 2010, a las 8:45:00 a.m., resultando, entre otros, el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 309520075423, con una extensión superficial de 6,553.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100166150”*, el cual fue registrado en favor de los señores **Franklin Omar Abreu García, Maximiliano Alberto Suriel Abreu y Bolívar Abreu García**, en cuyo asiento de derecho de propiedad, se hizo constar el estado civil del señor **Franklin Omar Abreu García**, como casado, partiendo de lo asentado en el libro núm. 3371, folio núm. 64, hoja núm. 123.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, posteriormente, mediante la Resolución núm. 20144396, de fecha 06 de agosto del año 2014, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, Sala IV, fue cancelado el referido derecho de propiedad, en virtud de partición, y por consiguiente quedó registrado únicamente en favor del señor **Franklin Omar Abreu García**, casado con la señora **Karen Alicia Bueno Ramos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-1114160-2, inscrito en fecha 18 de agosto del año 2014, a las 12:11:03 pm. (*Libro núm. 453, folio núm. 48, hoja 226*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en atención al caso que nos ocupa, se ha podido evidenciar que, conforme a lo consignado en los asientos originales del Registro de Títulos y a los documentos aportados en su momento, el señor **Franklin Omar Abreu García** adquirió el derecho de propiedad con el estado civil de casado, y si bien fue aportada la copia de un certificado de divorcio de fecha veinticinco (25) de noviembre del año dos mil once (2011), mediante el cual se acredita que la disolución de su vínculo matrimonial fue en fecha veintidós (22) de noviembre del mismo año, lo cierto es que, dicho derecho fue adquirido con anterioridad al divorcio, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) de agosto del año dos mil cuatro (2004), en el cual se consignó como casado.

CONSIDERANDO: Que, conforme al criterio de Legitimidad, contenido en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, considera que: *“el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”*. 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, 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 de los principios del tracto sucesivo y legitimidad las informaciones contenidas en el asiento registral se presumen íntegras y exactas. En ese sentido, dado el escenario que engloba el presente expediente, se ha verificado la existencia de un derecho que consta previamente inscrito a nivel de los asientos registrales, donde se establece que el señor **Franklin Omar Abreu García**, figura casado con la señora **Karen Alicia Bueno Ramos**, por lo que ante esta realidad registral la cual ha quedado manifiesta en los párrafos anteriores, ambos quedan relacionados directamente con la titularidad del inmueble de que se trata, y en consecuencia no es posible inscribir la actuación que se pretende, puesto que se ha comprobado que, el señor Franklin Omar Abreu García no adquiere su derecho de propiedad con estado civil soltero, como establece la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el artículo 1421 del Código Civil Dominicano, (Modificado por la Ley núm. 189-01) establece que: *“El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos.”*

CONSIDERANDO: Que, el artículo 217 del Código Civil dominicano - (Modificado por la Ley núm. 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, en relación con lo descrito 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 sólo 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 la deuda contraída por el señor **Franklin Omar Abreu García**, se trata de una deuda quirografaria, por lo que, el préstamo concertado por el

referido señor con la entidad **Ricoh Dominicana, S. R. L.**, es un préstamo personal que el deudor se comprometió a pagar una suma determinada de dinero.

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...*”².

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.

CONSIDERANDO: Que, 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 ese mismo orden, resulta pertinente precisar que, si bien las partes interesadas han indicado que los señores **Franklin Omar Abreu García** y **Karen Alicia Bueno Ramos**, se divorciaron conforme la copia de la certificación del acta de divorcio registrada en el libro núm. 00006, folio núm. 0013, acta núm. 000505, año 2011, de fecha 22 de noviembre del año 2011, lo cierto es que el inmueble identificado como: “Parcela núm. **309520075423**, con una extensión superficial de **6,553.00 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **0100166150**”; no fue objeto de la partición matrimonial, que en su momento fue realizada a tales fines; tal como se ha verificado en la partición realizada por el señor **Franklin Omar Abreu García**, en fecha 6 de agosto del año 2014.

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

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*), 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 Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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”, 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; 1402, 1409 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 la entidad **Ricoh Dominicana, S. R. L.**, en contra del oficio núm. ORH-00000151233, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026023369, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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