

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

TIPO DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00070

FECHA

19-05-2026

NÚM. EXPEDIENTE

DNRT-E-2026-0621

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de mayo 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 nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por **Romny Oscar Vasquez del Rosario**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0074767-4, domiciliado y residente en los Guaricanos, municipio de Santo Domingo Norte, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido al **Lcdo. Richard Aquino Gutiérrez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2532542-8, domiciliado en la avenida Abraham Lincoln, esquina paseo de los Locutores, Local 448, 4to, piso, Plaza la Francesa, sector Piantini, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana y domicilio ad-hoc calle Máximo Gómez núm.23, Nizao, provincia Peravia, República Dominicana, teléfono 809-908-5317 extensión 302, celular 809-995-3775, correo electrónico raquno@gilc.do y mmedina@gilc.do.

En contra del oficio núm. O.R.292695, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral núm. 2562623941.

VISTO: El expediente registral núm. 2562623941, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026) a las 02:03:00 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario y Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto de alguacil núm. 600/2026, contentivo de Mandamiento de Pago Tendente a Embargo Inmobiliario, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Pascual Poche Martínez, alguacil de Estrados de la Unidad de Citaciones, Notificaciones, J. P.S.C.; **b)** Acto núm. 120/2026, contentivo de Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario, de fecha 18 de marzo del año mil veintiséis (2026), instrumentado por Andrés Antonio Gonzalez López, alguacil Ordinario de la Segunda Sala, de la Suprema Corte de Justicia; **c)** Acto núm. 1253/2026, contentivo de Denuncia del Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario, de fecha 20 de marzo del año

mil veintiséis (2026) instrumentado por Pascual Poche Martinez, alguacil de Estrados de la Unidad Citaciones, Notificaciones, J. P.S.C.; **d)** Copia del acto auténtico núm. 127, contentivo de pagaré notarial, de fecha 31 de agosto del año 2023, instrumentado por la Dra. Gladys María Montero de Batista, notario público de los del número del Distrito Nacional, y; **e)** Instancia de Solicitud de certificación del estado jurídico del inmueble, de fecha 24 de marzo del año 2026, emitida por el Lcdo. Richard Aquino Gutiérrez; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 1372/2026, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Pascual Poche Martínez, alguacil de Estrado de la Unidad de Citaciones, Notificaciones J.P.S.C., por el cual se notificó el Recurso Jerárquico al señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional núm. 12-4-A, identificada como núm. 305282235836: 12-4-A, ubicado en el Residencial las Arecas III, con una extensión superficial de 104.70 metros cuadrados, ubicado en Bani, identificada con la matrícula núm. 4000399370*”.

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.292695, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral núm. 2562623941; concerniente a la solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario y Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, en relación con el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional núm. 12-4-A, identificada como núm. 305282235836: 12-4-A, ubicado en el Residencial las Arecas III, con una extensión superficial de 104.70 metros cuadrados, ubicado en Bani, identificada con la matrícula núm. 4000399370*”.

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, 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 Bani, procuraba la inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario y Certificación del Estado Jurídico del Inmueble, con relación al inmueble antes descrito;
- b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Bani, a través del oficio núm. O.R. 292695, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), y;
- c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Romny Oscar Vásquez del Rosario**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0074767-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha nueve (09) del mes de abril 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 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 **Romny Oscar Vásquez Rosario**, en calidad de parte recurrente y acreedor, y; ii) el señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, en calidad de deudor de la parte recurrente, a través del citado acto de alguacil núm. 1372/2026, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha diez (10) de abril 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:

- i) Que, el señor **Romny Oscar Vásquez del Rosario**, es acreedor del señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, mediante pagare notarial marcado con el núm. 127, emitido por la Dra. Gladys María Montero Batista, notario público de los del número del Distrito Nacional;
- ii) Que, por falta de cumplimiento en las obligaciones de pago del deudor, el señor Romny Oscar Vásquez del Rosario, inicio un proceso de embargo inmobiliario por ante la Cámara Civil y Comercial del Distrito Judicial de Peravia;

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

- iii) Que, el Registro de Títulos de Bani, en fecha 8 de abril del año 2026, mediante el oficio núm. O.R.292695, relativo al expediente núm. 2562623941, contentivo de embargo inmobiliario decidió rechazar en razón de que el deudor Félix Manuel de Oleo Herrera, declaró su estado civil como casado, en el pagaré notarial de fecha 31 de agosto de año 2023, sin hacer constar el consentimiento de su esposa;
- iv) Que, procede la inscripción de embargo y denuncia, en virtud de que en el acto núm. 600/2026, de fecha 6 de febrero del año 2026, se otorga un plazo de 30 días franco para el pago de los valores adeudados, por lo que posterior al plazo de los 30 días y sin que haya habido pago de las sumas adeudadas por el deudor, el señor **Romny Oscar Vásquez del Rosario**, procedió a levantar acta de embargo inmobiliario, mediante acto 120/2026 y proceso y denuncia de embargo mediante acto núm. 1253/2026;
- v) Que, procede la inscripción del embargo inmobiliario aun cuando no haya hipoteca o privilegio previamente inscrito, sobre el inmueble que se pretende el embargo, y;
- vi) Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Declarar, en cuanto a la forma como bueno y válido el presente recurso jerárquico; **Segundo:** Revocar el oficio núm. O.R.292695, emitido por el Registro de Título de Bani, en fecha 8 de abril del 2026, contentivo de embargo inmobiliario y certificación de estado jurídico; **Tercero:** Ordenar al Registro de Títulos de Bani, inscribir el proceso verbal de embargo inmobiliario mediante acto núm. 120/2026, a favor del señor Romny Oscar Vásquez del Rosario, por un monto de RD\$1,143,000.00 e inscribir la denuncia de embargo en virtud del acto núm. 1253/2026.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio de rechazo núm. O.R.292695, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), concluyó que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada en virtud de que: “(...) *el deudor señor Félix Manuel De Oleo Herrera declaró su estado civil como casado en el pagaré notarial de fecha 31 de agosto del año 2023; sin hacer constar el consentimiento de su cónyuge, en contravención a la normativa registral vigente (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de ponderar el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional, tiene a bien destacar que, el documento que sustenta el crédito de la rogación original, es la compulsa notarial del acto auténtico núm. 127, de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la Dra. Gladys María Montero de Batista, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 5525, mediante el cual el señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, se declara deudor por la suma de doscientos cincuenta mil pesos dominicanos (RD\$250,000.00), del señor **Romny Oscar Vásquez del Rosario**, comprometiendo la universalidad de sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros, como garantía de la deuda.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil dominicano respecto de la ejecutoriedad de las sentencias y los actos, establece lo siguiente: “*Tienen fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales y las de los actos 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 actos que fueren expedidas en conformidad con la ley en sustitución de la primera.”
(subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de la disposición prevista, es oportuno señalar que, en la sentencia núm. 4 de fecha 15 de marzo del año 2017, emitida por las Salas Reunidas de la Suprema Corte de Justicia, se establece que: *"cualquier acreedor puede trabar embargo inmobiliario siempre que se encuentre fundamentado en un título ejecutorio, como lo es el pagaré notarial, según el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, lo que puede hacer el acreedor, sin necesidad de inscribir previamente hipoteca judicial definitiva".*

CONSIDERANDO: Que, asimismo, conforme a las formalidades señaladas en la normativa inmobiliaria vigente, con relación a los requisitos para la inscripción del Embargo Inmobiliario Ordinario, el artículo 24, numeral 66, literal d, de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-0003, de fecha 02 de diciembre del 2025, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, establece como documento complementario el depósito de la *copia del título ejecutorio*, requerimiento que fue presentado por la parte interesada, a través de la copia del pagaré notarial, el cual, tal como ha sido señalado tiene carácter ejecutorio, en atención a lo dispuesto en el artículo 545 del código de procedimiento civil.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, luego del estudio de la documentación presentada para la valoración del caso en cuestión, y partiendo del tracto sucesivo del inmueble, se tiene a bien esclarecer que, la actuación registral que nos ocupa, como se ha establecido con anterioridad, es contentiva de Embargo Inmobiliario Ordinario, procedimiento que se deriva del crédito sustentado en el acto auténtico de pagaré notarial antes indicado, en el cual el señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, se constituye en calidad de deudor, haciendo constar su estado civil como casado, sin que figure el consentimiento de su cónyuge.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, es preciso destacar que, si bien el señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, adquiere el derecho de propiedad del inmueble de referencia, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 31 de octubre del año 2023, legalizado por la Lcda. Victoria Marte, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 2589, bajo el expediente registral núm. 2562518731, inscrito en fecha 13 de agosto del año 2025, con estado civil de soltero, lo cierto es que, se ha podido verificar que en el acto auténtico núm. 127, contentivo de pagaré notarial, de fecha 31 de agosto del año 2023 (*suscrito con anterioridad a la adquisición del derecho*), su estado civil fue consignado como casado.

CONSIDERANDO: Que, en efecto de lo plasmado, no fue aportada documentación alguna, tales como: acta de matrimonio, acta de divorcio o una certificación de soltería emanada del órgano competente, que permitan justificar la discrepancia del estado civil en relación al señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, en razón de que, en el acto auténtico utilizado como documento base para el crédito que sustenta la vía de ejecución que se pretende inscribir, fue consignado como casado, no obstante, en los asientos registrales originales del registro de títulos de Baní, fue establecido como soltero.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el artículo 1421 del Código Civil dominicano, (Modificado por la Ley núm. 855 del 1978), 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, sobre este aspecto, 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. En ese sentido, en el caso objeto de la presente acción recursiva, el crédito que sustenta la vía de ejecución, recae sobre un bien inmueble en copropiedad derivada de la comunidad de bienes, el cual debió ser autorizado por ambos cónyuges de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 literal a del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), y el precitado artículo 1421 del código citado.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes descrito, se infiere que, para ser admitida la inscripción de un embargo sustentado en una vía de ejecución en virtud de un pagaré notarial, sobre inmuebles pertenecientes a la comunidad legal, debe ser presentado por ante el Registro de Títulos, el documento que contenga el consentimiento de la deuda por ambos cónyuges, o el que acredite que están casados bajo un régimen matrimonial distinto al régimen de la comunidad de bienes, situación que no ocurre en el caso de especie.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en respuesta a lo que establece la parte recurrente, cabe resaltar que, si bien es cierto que, su rogación se basa en la solicitud de inscripción de proceso verbal de embargo inmobiliario y denuncia de embargo inmobiliario, lo cierto es que, dichas inscripciones se derivan de la compulsa del acto auténtico núm. 127, por ser el título ejecutorio, en el cual se describe directamente el estado civil del deudor señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, como casado.

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa, a su vez esta Dirección Nacional, considera pertinente establecer 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, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base para la calificación de la actuación registral original, fue consentido por el señor **Félix Manuel de Oleo Herrera**, en calidad de casado, se estima que la materialización de inscripción de esta garantía, debe ser realizada sobre inmuebles adquiridos previo a la comunidad de bienes; por lo que, ante este escenario esta Dirección Nacional procederá a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Higüey; 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 Bani, 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*); 545 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 **Romny Oscar Vasquez del Rosario**, en contra del oficio núm. O.R.292695, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral núm. 2562623941, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Baní, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, 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