

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00071

FECHA
08-05-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1515

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) 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 quince (15) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 101-0007519-0, domiciliado y residente en la sección el Vigador (km. 17) del Distrito Municipal de Palo Verde, del municipio de Castañuelas, provincia de Montecristi; quien tiene como abogado constituido al **Lcdo. Gregorio Antonio Díaz Almonte**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 101-0008657-7, con estudio profesional abierto en la Avenida Francia, núm. 22, Edificio Valle, Cuarto Nivel, Módulo 44-B, del sector la Zurza, de la ciudad de Santiago (en la oficina de abogados **DÍAZ CARABALLO Y ASOCIADOS**), y estudio ad-hoc de elección en el Local 1-B de la Plaza Don Alfonso, sito en el número 3 de la calle Manuel de Jesús Troncoso, Ensanche Piantini de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, Tel. 809-233-9898 y Cel. 809-224-8895.

En contra del oficio núm. O.R.2888503, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral núm. 2372614666.

VISTO: El expediente registral núm. 2372614666, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), a las 01:20:29 p.m., contentivo de solicitud de embargo inmobiliario ordinario, en virtud de los siguientes documentos:

- a. Acto auténtico núm. 98, instrumentado por el Lic. Roberto Alcantara Bonilla, notario público de los del número de Mao, con la matrícula núm. 6867.

- b. Acto de alguacil núm. 925-2025, de fecha 01 del mes de diciembre del año 2025, instrumentado por Biskmar D. Martínez Peralta, Alguacil de Estrado de la Corte de Apelación de Monte Cristi, contentivo de mandamiento de pago.
- c. Acto de alguacil núm. 44-2026, de fecha 12 del mes de febrero del año 2026, instrumentado por Biskmar D. Martínez Peralta, Alguacil de Estrado de la Corte de Apelación de Monte Cristi, contentivo de proceso verbal de embargo inmobiliario.
- d. Acto de alguacil núm. 45-2026, de fecha 12 del mes de febrero del año 2026, instrumentado por Biskmar D. Martínez Peralta, Alguacil de Estrado de la Corte de Apelación de Monte Cristi, contentivo de denuncia de proceso verbal de embargo inmobiliario.

Con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 212927619207, con una extensión superficial de 578.41 metros cuadrados, ubicado en Monte Cristi, identificada con la matrícula núm. 3001203746”*.

VISTO: El acto de alguacil núm. 126-2026, de fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Bismark D. Martínez Peralta, alguacil de estrado de la Corte de Apelación de Montecristi; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Fernando Rodríguez Sánchez**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 212927619207, con una extensión superficial de 578.41 metros cuadrados, ubicado en Monte Cristi, identificada con la matrícula núm. 3001203746”*.

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.288503, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral núm. 2372614666; concerniente a la solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 212927619207, con una extensión superficial de 578.41 metros cuadrados, ubicado en Monte Cristi, identificada con la matrícula núm.3001203746”*, propiedad del señor **Fernando Rodríguez Sánchez y Carlixa Delgado de Rodríguez**.

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

- a. Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Monte Cristi, procuraba la inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, con relación al inmueble antes descrito, en favor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**.
- b. Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Monte Cristi, a través del oficio núm. O.R.288503, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).
- c. Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido 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 No. 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, 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 fue emitido en fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, no obstante, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada, se reputaría publicitado en fecha catorce14 del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día quince (15) del mes de abril 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 trata, en aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley núm. 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 (*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, debiendo la referida notificación ser depositada 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**, en calidad de acreedor y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, y; ii) el señor **Fernando Rodríguez Sánchez**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor **Fernando Rodríguez Sánchez**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil núm. 126-2026, de fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Bismark D. Martínez Peralta, alguacil de estrado de la Corte de Apelación de Montecristi, y depositado ante esta Dirección Nacional en fecha diecisiete (17) del mes 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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

i) Que, mediante el expediente registral núm. 2372614666, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos de Monte Cristi, la inscripción de Embargo Inmobiliario Ordinario, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 212927619207, con una extensión superficial de 578.41 metros cuadrados, ubicado en Monte Cristi, identificada con la matrícula núm.3001203746”*, a favor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**;

ii) Que, el Registro de Títulos rechazó el expediente mediante el oficio núm. O.R.2888503, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), en virtud de que no procede la inscripción del embargo inmobiliario ordinario, dado que no figura inscrita la hipoteca judicial definitiva según la compulsa del acto auténtico núm. 98, instrumentado por el Lic. Roberto Alcantara Bonilla, notario público de los del número de Mao, con la matrícula núm. 6867, contentivo de pagaré notarial;

iii) Que, ante los argumentos planteados por el Registro de Títulos, es importante señalar que, para acceder a la vía de ejecución de embargos de naturaleza ejecutoria, en el caso de la especie inmobiliaria, se debe de estar provisto de un título ejecutorio de los que indica el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, en los que entra el pagaré notarial que contenga obligaciones de pago;

iv) Que, de la economía de los artículos 673 y 675 del referido código, se consolida la regla de que la única obligación para acceder al procedimiento de embargo inmobiliario es estar provisto de un título ejecutorio, que puede estar contenido en una sentencia con la autoridad de cosa juzgada, un pagaré notarial, una certificación de registro de acreedor, entre otros, sin la necesidad de que estos instrumentos deban de asentarse para generar la inscripción de una hipoteca previa, pues tanto el pagaré como la sentencia tienen la misma fuerza ejecutoria que la certificación de registro de acreedor en la que consta inscrita la hipoteca, y;

v) Que, debido a lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio núm. O.R.2888503, y se ordene al Registro de Títulos de Monte Cristi, la inscripción de embargo inmobiliario ordinario sobre el inmueble en cuestión, a favor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Montecristi calificó de manera negativa la rogación original debido a: *“(…) el hecho de portar el pagaré en si no otorga derecho a poder ejecutar el bien de manera inmediata, sino haberlo registrado para que tenga fecha cierta y sea público u oponible a los terceros y que se haya vencido el término de la fecha para el cobro de la suma de dinero prestada a través del pagaré (…)”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, y partiendo de lo establecido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, el crédito que sustenta la vía de ejecución que se pretende inscribir sobre el inmueble que nos ocupa, tiene como fundamento la compulsa notarial del acto auténtico núm. 98, instrumentado por el Lic. Roberto Alcantara Bonilla, notario público de los del número de Mao, con la matrícula núm. 6867, contentivo

de pagaré notarial, mediante el cual el señor **Fernando Rodríguez Sánchez**, se constituye deudor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**, por la suma de dos millones doscientos mil pesos dominicanos con 00/100 (RD\$1,541,500.00).

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, en ese mismo orden de ideas, la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003, de fecha dos (02) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), de requisitos para actuaciones registrales, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en su artículo 24, numeral 66, literal “d” dispone entre los documentos complementarios para la inscripción del embargo inmobiliario ordinario, lo siguiente: *“Copia del título ejecutorio”*.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 673 del código de procedimiento civil establece que: “Al embargo inmobiliario debe preceder un mandamiento de pago, hecho a la persona del deudor o en su domicilio, insertándose copia del título en cuya virtud se procede el embargo.” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso establecer que, el Registro de Títulos de Monte cristi basó su calificación negativa en la sentencia núm. TC/0326/17 de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), emitida por el Tribunal Constitucional, en ocasión a una acción directa de inconstitucionalidad en contra de los ordinales segundo y tercero de la Resolución núm. 194- 2001, emitida por la Suprema Corte de Justicia, en especial en los párrafos siguientes:

1. Párrafo 10.26, en el cual se establece que: *"este tribunal entiende que los portadores de pagarés notariales cuando registran ese instrumento deben hacerlo observando los requisitos que exige la misma resolución; es decir, que el hecho de portar el pagaré en si no otorga derecho a poder ejecutar el bien de manera inmediata, sino haberlo registrado para que tenga fecha cierta y que sea público u oponible a los terceros y que se haya vencido el término de la fecha para el cobro de la suma de dinero prestada a través del pagaré"*.
2. Párrafo 10.31, que expone que *"la resolución atacada por el accionante no desnaturaliza el artículo 545 del código de Procedimiento Civil, al otorgarle al pagaré notarial una naturaleza dual, de ser un acto convencional y judicial ya que al requerir el registro del mismo y la ejecutoriedad una vez vencido el plazo para el cobro de la deuda, adquiere la condición de un acto que puede ser ejecutado como si*

se tratara de una decisión judicial con autoridad de cosa irrevocablemente juzgada, para lo que se puede requerir el auxilio de la fuerza pública, por lo que el otorgamiento de la misma a los portadores de los pagarés notariales no conlleva violación ni desnaturalización del artículo 545, sino que lo que procura es respetar los preceptos legales, estableciendo medidas que tiendan a garantizar a los acreedores sus derechos frente a los deudores cuando entregan actos notariales como es el caso de los pagarés notarial (...)".

3. Párrafo 10.33, en el cual se establece que: “ (...) *el pagaré notarial tiene el poder de garantizar un crédito de suma de dinero y la fuerza de ejecutar el bien, siempre y cuando cumpla con los requisitos de ley; es decir, que el crédito tiene que estar inscrito, según lo establecido por ley por ante el Registro de Títulos y que el término por el cual se contrae la deuda esté vencido, esto es, que el crédito sea líquido y exigible, con lo cual el pagaré notarial adquiere la calidad de ser un instrumento de ejecución de la garantía de una deuda (...)"*.

CONSIDERANDO: Que, si bien, el Tribunal Constitucional, a través de la referida sentencia núm. TC/0326/17, establece lo planteado en el párrafo 10.33 citado con anterioridad, lo cierto es que, de igual modo señala en el párrafo 10.34 que:

"De esto se desprende que el pagaré notarial, jurídicamente hablando es un instrumento de garantía y de ejecución de los créditos de sumas de dinero; ahora bien, tanto la garantía como la ejecución, aunque presentes en el mismo instrumento, son figuras que tienen sus propias características y diferente finalidad y efectividad, ya que la garantía es la seguridad por parte del acreedor de presumir el pago por parte del deudor, mientras que la ejecución es el derecho del acreedor de que a falta por parte del deudor de realizar el pago, pueda perseguir el bien dado en garantía, hacerlo vender y cobrarse su acreencia, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley, es por esta razón que este tribunal considera que los dos términos son diferentes y no se prestan a confusión, por lo que se rechaza tal alegato."

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el análisis efectuado por el tribunal constitucional, de acuerdo con el párrafo precedente, se efectuó bajo la acción de inconstitucionalidad contra la resolución núm. 194-2001 y el ordinal octavo, numeral siete de la resolución núm. 1956-2011, las cuales regulaban la forma en que deben registrarse los actos que contengan obligación de pagar sumas de dinero y los impuestos a pagar por dicho registro.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo expuesto con anterioridad, esta Dirección Nacional, considera que el Tribunal Constitucional, analizó las citadas normas que se encontraban vigentes a la fecha de la emisión de la referida sentencia, las cuales normaban los requisitos para la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial y las actuaciones registrales, respectivamente.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior, se desprende tal como lo establece la sentencia núm. TC/0326/17, que es reconocida la naturaleza dual del pagaré, lo que faculta al acreedor a elegir el mecanismo jurídico que estime más adecuado para garantizar el cobro de la deuda, siempre que cumpla con los requisitos establecidos por la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el tribunal constitucional en su sentencia núm. TC/0530/15, de fecha 19 de noviembre de 2015, estableció que, *el embargo inmobiliario no siempre se inicia a partir de una hipoteca convencional, sino de la existencia de un título ejecutorio (sentencia definitiva, pagaré notarial, hipoteca judicial, hipoteca legal de la mujer casada, etc.)*.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, y conforme 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 orden, tras el análisis íntegro del presente recurso jerárquico, los asientos registrales originales del inmueble y los sistemas de investigación, es preciso hacer constar la siguiente relación de hechos, a saber:

- a. Que, el señor **Fernando Rodríguez**, adquirió el derecho de propiedad sobre los inmuebles identificados como: 1- “*Solar núm. 4, Manzana núm. 19 del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 504.10 metros cuadrados, identificado con la matrícula núm. 3000749517*”; 2- “*Solar núm. 5, Manzana núm. 19 del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 392.46 metros cuadrados, identificado con la matrícula núm. 3001141478*”, y; “*Solar núm. 6, Manzana núm. 19 del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 338.28 metros cuadrados, identificado con la matrícula núm. 3000652559*”, mediante transferencia por venta, casado con la señora **Carlita Delgado de Rodríguez**.
- b. Que, mediante el expediente registral núm. 2372407134, inscrito el 03 de julio del año 2024, a las 01:02:07 p.m., los inmuebles antes descritos, fueron sometidos a un proceso de **Refundición y subdivisión**, resultando entre otros inmueble, el inmueble identificado como: “*Parcela núm. 212927619207, con una extensión superficial de 578.41 metros cuadrados, ubicado en Monte Cristi, identificada con la matrícula núm. 3001203746*”.
- c. Que, en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito el expediente registral núm. 2372614666, mediante el cual la parte interesada solicita la inscripción de embargo inmobiliario ordinario sobre el inmueble en cuestión, a favor del señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ha quedado evidenciado que, el titular registral adquirió el inmueble de referencia como casado, no obstante, el acto auténtico núm. 98, instrumentado por el Lic. Roberto Alcantara Bonilla, notario público de los del número de Mao, matrícula núm. 6867, solamente figura suscrito por el señor **Fernando Rodríguez Sánchez**, más no por su cónyuge la señora **Carlita Delgado de Rodríguez**; por lo que, el referido acto carece de la autorización correspondiente, en virtud de que el inmueble sobre el cual se procura la inscripción, no es propiedad exclusiva de quien figura como deudor en el pagaré notarial.

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 un 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, resulta pertinente indicar que, sobre las ejecuciones y el régimen de la comunidad de bienes, la doctrina nacional ha establecido que: “...*En tanto y cuanto se trate de fianzas o garantías personales pactadas por uno de los esposos con un tercero, ha de reputarse que, y en caso de ejecución de la fianza o garantía de que se trate, dichos procedimientos ejecutorios sólo podrán recaer sobre los bienes propios de dicho garante o fiador, y no sobre los bienes de la comunidad...*”¹.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de **Especialidad**, el cual consiste en: “la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar” (sic).

CONSIDERANDO: Que, asimismo el artículo 36 literal “b”, numeral 2, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece que: “Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las aprobaciones de las Direcciones Regionales de Mensuras Catastrales y los actos que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen, cancelen o extinguen derechos reales, cargas, gravámenes o afectaciones relacionadas con los inmuebles, deben consignar: b) La identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones. Dichos documentos deben consignar, para la identificación del inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones: Cuando se trate de una porción de un inmueble soportada en Constancia Anotada, se debe identificar, además de la designación catastral y matrícula, su propietario y su extensión superficial”.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Montecristi, por motivos distintos, en virtud de que 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*)

¹ BIAGGI LAMA, Juan A. “Los Regímenes Matrimoniales en el Ordenamiento Jurídico Dominicano”, pág. 194

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 36 literal “b”, numeral 2, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 60 de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003, de fecha 02 del mes de diciembre del año 2025; artículo 815, 1421 y 1422 del Código Civil Dominicano; artículo 545, 673 del código de procedimiento civil dominicano; artículo 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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Hendrik Alfonso Sánchez Espinal**, contra el oficio núm. O.R.2888503, de fecha veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Monte Cristi, relativo al expediente registral núm. 2372614666; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Monte Cristi, 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