



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00115

FECHA
04-08-2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
4372629715

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de agosto 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 veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por **Domingo Puerie Serrano**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.026-0002619-5, domiciliado y residente en la calle Topacio núm. 8, del Ensanche Las Piedras, en la ciudad de la Romana, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido al **Lic. José Alberto Mejía Mercedes**, dominicano, mayor de edad, portado de la cédula de identidad y electoral núm.026-0071421-2, domiciliado calle Dr. Gonzalvo núm. 9, Bufette Jurídico Inmobiliario (JAMERCA), en la Romana, República Dominicana, teléfono 809-355-0802, teléfono 809-556-4171, correo electrónico asistalex@hotmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.302637, dado en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, producto del recurso de reconsideración relativo al expediente registral núm. 4372624077.

VISTO: El expediente registral núm. 4372624077, inscrito en fecha 07 de mayo del año 2026, a las 8:48:00am., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva, en virtud de los siguientes documentos: **a)** La primera copia de la compulsa del pagaré notarial (acto auténtico) núm. 12-2009, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), instrumentado y notariado por la Dra. Luz Silvestre Altagracia Guzmán, notario público para el municipio de La Romana; **b)** Doble factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva de fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitida por el Dr. José Antonio Martínez Martínez; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El oficio de rechazo núm. O.R.297473, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: La instancia contentiva de recurso de reconsideración depositada en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), así como el acto núm. 153-2026, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), contentivo de notificación de solicitud de reconsideración.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 178/2026, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Francisco Antonio Cabral Picel, alguacil de estrado de Cámara Civil de la Corte de Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **José Manuel Guerrero Sepúlveda** y **Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *"Parcela núm. 501348088348, con una extensión superficial de 976.18 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 1000021628; Parcela núm. 506515044548, con una extensión superficial de 383.22 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. 3001096899; Parcela núm. 506504597128, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000386311; y, Parcela núm. 506515044376, con una extensión superficial de 416.78 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3001096900".*

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.302637, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372629715; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Hipoteca Judicial Definitiva, con relación a los inmuebles identificados como: *"Parcela **501348088348**, con una extensión superficial de **976.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. **1000021628**; Parcela **506515044548**, con una extensión superficial de **383.22** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. **3001096899**; Parcela **506504597128**, con una extensión superficial de **2,000.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. **3000386311**," y, Parcela **506515044376**, con una extensión superficial de **416.78** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. **3001096900**".*

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

- i) que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Higüey procuraba la inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial;
- ii) que, el título ejecutorio invocado por la parte interesada consiste en la primera copia ejecutiva del pagaré notarial (acto auténtico) núm. 12-2009, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), instrumentado por la Dra. Luz Silvestre Altagracia Guzmán;
- iii) que, el acreedor hizo notificar al deudor mandamiento de pago mediante acto núm. 39-2026, de fecha veinte (20) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026);
- iv) que, la solicitud registral perseguía la inscripción de una hipoteca judicial definitiva por la suma de diez millones setenta y tres mil novecientos cincuenta pesos dominicanos con 00/100 (RD\$10,073,950.00), distribuida entre capital e intereses vencidos;
- v) que, mediante oficio núm. O.R.297473, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de Higüey rechazó la solicitud original;
- vi) que, la parte interesada interpuso recurso de reconsideración contra la primera decisión de rechazo, depositado en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026);
- vii) que, la solicitud de reconsideración fue notificada mediante acto núm. 153-2026, de fecha veinticuatro (24) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Francisco Antonio Cabral Picel;

viii) que, mediante oficio núm. O.R.302637, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de Higüey rechazó el recurso de reconsideración y confirmó la calificación negativa otorgada al expediente núm. 4372624077; y,

ix) que, el oficio núm. O.R.302637 fue entregado a la parte recurrente en fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), “*el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión a las partes interesadas, por el Registro de Títulos, por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación; o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.*”

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 trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, por lo que, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada, se consideraría publicitado el día veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026). No obstante, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de julio 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.

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 **Domingo Puerie Serrano**, en calidad de parte recurrente y acreedor, y; ii) los señores **José Manuel Guerrero Sepúlveda** y **Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **José Manuel Guerrero Sepúlveda y Zoiry Orfelina Soto de Guerrero**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad de los inmuebles de referencias, a través del citado acto de alguacil núm. 178/2026, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Francisco Antonio Cabral Picel, alguacil de estrado de Cámara Civil de la Corte de Civil de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de San Pedro de Macorís, fue depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintitrés (23) del mes de julio 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 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:

- ix) que, que, el rechazo del oficio núm. O.R.302637 se fundamenta, según el recurrente, en una errónea interpretación del artículo 1421 del Código Civil.
- ii) Que, la inscripción perseguida no constituye un acto voluntario de disposición, venta, enajenación o hipoteca convencional otorgado por el deudor, sino una actuación registral derivada de un procedimiento de ejecución forzosa sustentado en pagaré notarial con fuerza ejecutoria;
- iii) Que, el pagaré notarial núm. 12-2009, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), constituye título ejecutorio conforme al artículo 545 del Código de Procedimiento Civil;
- iv) Que, el señor José Manuel Guerrero Sepúlveda asumió una obligación personal y conserva individualidad jurídica para contraer obligaciones personales, aun encontrándose casado;
- v) Que, conforme a los artículos 2092 y 2093 del Código Civil, los bienes del deudor constituyen la prenda común de sus acreedores;
- vi) Que, el deudor conserva titularidad sobre el cincuenta por ciento (50%) de los inmuebles respecto de los cuales se persigue la inscripción del crédito;
- vii) Que, solicita acoger el recurso jerárquico, revocar el oficio núm. O.R.302637, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), y ordenar la inscripción de la hipoteca judicial definitiva sobre la porción correspondiente al señor José Manuel Guerrero Sepúlveda; y,

viii) Que, solicita emitir los correspondientes certificados de acreedor hipotecario a favor del señor Domingo Puerie Serrano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de manera negativa la rogación original y rechazó el recurso de reconsideración, en atención a que, en síntesis:

ix) que, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base para la actuación registral original solo fue consentido por uno de los cónyuges, el Registro entendió que ello resultaba contrario a lo establecido en el artículo 1421 del Código Civil.

ii) Que, por tal motivo, el Registro de Títulos procedió a rechazar el recurso de reconsideración y a confirmar la calificación negativa otorgada al expediente núm. 4372624077;

iii) Que, la decisión del Registro sostuvo que la actuación registral no podía ser acogida en los términos solicitados por la parte interesada, conforme a los motivos expuestos en el cuerpo del oficio núm. O.R.302637; y,

iv) Que, en consecuencia, mediante el referido oficio dispuso rechazar en cuanto al fondo el recurso de reconsideración y mantener la calificación negativa de la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente iniciar estableciendo que, el crédito que sustenta la rogación original es la Compulsa del acto auténtico núm. 12, de fecha (10) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), instrumentado por la Dra. Luz Silvestre Altagracia Guzmán, notario público de los del número de la Romana, matrícula núm. 4972, mediante la cual el señor **José Manuel Guerrero Sepúlveda**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad núm. 026-0122557-2, se declara deudor por la suma de cuatro millones cuatrocientos cincuenta y siete mil quinientos pesos dominicanos (RD\$4,457,500.00), del señor **Domingo Puerie Serrano**, comprometiendo la universalidad de sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros, como garantía de la deuda.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, cabe resaltar que, la inscripción de la actuación registral que nos ocupa, contentiva de Hipoteca Judicial Provisional, se solicita, entre otros, sobre los inmuebles identificados como: a. *"Parcela **501348088348**, con una extensión superficial de **976.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. **1000021628**, y; b. Parcela **506515044548**," con una extensión superficial de **383.22** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. **3001096899**, inmuebles propiedad del señor **José Manuel Guerrero Sepulveda y Zoiry Orfelina Soto Gil**.*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se ha verificado que en del inmueble identificado como: *"Parcela **501348088348**, con una extensión superficial de **976.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. **1000021628**;* los señores **José Manuel Guerrero Sepulveda y Zoiry Orfelina Soto Gil**, adquirieron el derecho de propiedad mediante acto de venta bajo

firma privada, de fecha 20 de agosto del año 2024, legalizado por notario público, en el cual hacen constar su estado civil como solteros, cuyo derecho fue inscrito en fecha 05 de diciembre del año 2024, a las 2:12:00 p.m., y publicitado en el libro núm. 1379, folio núm. 136, hoja núm. 061; y en el inmueble identificado como: “Parcela **506515044548**,” con una extensión superficial de **383.22 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. **3001096899**”, establecen su estado civil como casados entre sí, conforme consta publicitado en el libro núm. 1234, folio núm. 176, hoja núm. 116.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, si bien en el citado acto auténtico de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), el señor **José Manuel Guerrero Sepúlveda**, hizo constar su estado civil como soltero, lo cierto es que, del acta de matrimonio marcada con el evento núm. 026-01-2011-02-00000514, expedida en fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil diecisiete (2017), según consta en el Libro núm. 00001, Folio núm. 0100, Acta núm. 000100, correspondiente al año 2006, emitida por la Junta Central Electoral, aportada para la calificación del expediente registral núm. 4371705935, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), a las 2:15:00 p.m., contentivo de transferencia por venta, se ha podido verificar que el referido señor contrajo matrimonio el veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil seis (2006) con la señora **Zoiry Orfelina Soto Gil**; por consiguiente, al momento de la adquisición de los inmuebles descritos con anterioridad, así como también para la fecha de la declaración del referido pagaré, el mismo ostentaba el estado civil de casado.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 217 del Código Civil dominicano - (Modificado por la Ley 855 del 1978) plantea que: “Cada uno de los esposos tiene poder para celebrar, sin el consentimiento del otro, los contratos que tienen por objeto el mantenimiento y la conservación del hogar o la educación de los hijos; la deuda así contraída obliga al otro solidariamente. “La solidaridad entre cónyuges no procede en aquellos casos en que los gastos realizados resulten manifiestamente excesivos. Para determinar dicha excesividad, deberán considerarse criterios tales como el nivel de vida del hogar, la utilidad o inutilidad de la operación efectuada, así como la buena o mala fe del tercero contratante. Asimismo, la solidaridad no aplica respecto de las obligaciones derivadas de compras a crédito o a plazo, cuando estas no hayan sido previamente acordadas con el consentimiento expreso de ambos cónyuges”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, según se evidencia en el artículo anterior, esta Dirección Nacional considera que para inscribir una actuación registral sobre un inmueble propiedad de dos personas casadas bajo el régimen de la comunidad legal de bienes, las excepciones que pueden ocasionar en solidaridad con los esposos frente a la deuda cuando solo la ha concertado uno de los cónyuges, escapen 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, 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...”*¹.

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. 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 admitidos como fundamento de un asiento registral, deben cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa que rige la materia. Sobre ese aspecto, en el caso objeto de la presente acción recursiva, el crédito que sustenta la vía de ejecución que se pretende efectuar 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 precitado artículo 1421 del código civil.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes descrito, esta Dirección Nacional, ha establecido en la Resolución núm. DNRT-R-2025-00198, de fecha 01 del mes de octubre del año 2025, el criterio de 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 el Registro de Títulos el consentimiento de la deuda por ambos cónyuges o que se acredite que están casados bajo un régimen matrimonial distinto, o, en su defecto, que el crédito se encuentre reconocido por una decisión judicial; situación que no ocurre en el caso de especie.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, luego de verificar los asientos registrales sobre los inmuebles que se procura inscribir la hipoteca judicial definitiva, esta Dirección Nacional ha constatado que el inmueble identificado como: *“Parcela 506504597128, con una extensión superficial de 2,000.00 metros cuadrados,*

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

ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3000386311”, fue cancelado por Modificación Parcelaria, en virtud de oficio de aprobación núm. 6642025004500, de fecha 30 de abril del año 2025, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, inscrito en fecha 6 de mayo del año 2025, a las 2:23:52 p.m.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, no procede la inscripción de hipoteca judicial provisional sobre los inmuebles descrito como: *“Parcela 506515044376, con una extensión superficial de 416.78 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificado con el núm. 3001096900”,* toda vez que se encuentra transferido a favor de terceros.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se ha podido acreditar que sobre los inmuebles previamente señalados no procedería la inscripción de la actuación solicitada, en atención de que no es posible aplicar los principios registrales de legitimidad y tracto sucesivo, respecto a que el derecho registrado existe y pertenece a su titular, y en cuanto a que, debe estar debidamente registrado y vigente el derecho contra quien se requiere la afectación o la inscripción de la carga o gravamen; esto, en vista de que el derecho de propiedad del deudor sobre los referidos inmuebles, está cancelado por transferencia o por modificación parcelaria.

CONSIDERANDO: Que, 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, asimismo, 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, 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*), así como también que varios de los inmuebles sobre los cuales se requiere la inscripción han sido cancelados, o transferidos, 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 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 Higüey, 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*); 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 **Domingo Pouerie Serrano**, en contra del oficio núm. O.R.302637, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372629715, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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/gmj



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/17N8-VPR8-0H9L-Z9WV>

