

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00131

FECHA
26/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
2982630042

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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, Licda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la entidad Centro de Negocios e Inversiones Ramírez Guzman, S.R.L., entidad comercial organizada de acuerdo con las leyes de la República Dominicana, con asiento social instalado en el núm. 29 de la calle La Caoba, San Cristóbal, debidamente representada por su gerente, el señor Carlos Ramírez Guzmán, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0009576-8; quien actúa por conducto de su abogado constituido y apoderado especial, Dr. Pantaleón Ruiz Rodríguez, dominicano, mayor de edad, soltero, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 002-0095721-5, con estudio profesional abierto en el núm. 136, apto. 202, de la calle General Cabral, San Cristóbal, correo electrónico: uribeabogado571@gmail.com y teléfono 809-224-7104.

En contra del oficio núm. O.R.305171, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982630042.

VISTO: El expediente registral núm. 2982630042, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:59:10 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11, en virtud del acto auténtico núm. 1993/2026, de fecha 25 del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Charles Iván Jiménez Pérez, alguacil ordinario del Juzgado de Paz del municipio de San Cristóbal, contentivo de mandamiento de pago a fines de embargo inmobiliario, con relación a los inmuebles identificados como: *Designación posicional 308335523130, con una extensión superficial de 314.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificada con la matrícula núm. 3001398233*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: La copia del contrato de préstamo con garantía hipotecaria convencional de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Dr. Héctor Rubén Uribe Guerrero, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula núm. 6379.

VISTO: El acto núm. 2086, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Charles Iván Jiménez Pérez, alguacil ordinario del Juzgado de Paz del municipio de San Cristóbal, mediante el cual señor Centro de Negocios e Inversiones Ramírez Guzman, S.R.L., le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor Oscar de Jesús Lara Pérez, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Designación posicional 308335523130, con una extensión superficial de 314.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificada con la matrícula núm. 3001398233*.

VISTOS: 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.305171, de fecha dieciséis veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982630042; concerniente a la solicitud de inscripción de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11, con relación al inmueble identificado como: *Designación posicional 308335523130, con una extensión superficial de 314.07 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificada con la matrícula núm. 3001398233*.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

- i. que, mediante expediente registral núm. 2982630042, fue sometida ante el Registro de Títulos de San Cristóbal la solicitud de inscripción de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11;
- ii. que, el Registro de Títulos de San Cristóbal emitió el oficio núm. O.R.305171, de fecha dieciséis (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el cual rechazó la actuación registral solicitada;
- iii. que, en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto, o cuando dicha decisión es comunicada o notificada.

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 y conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración que el oficio impugnado fue emitido en fecha (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), y que el presente recurso jerárquico fue interpuesto en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), se verifica que, en cuanto al plazo, la acción recursiva fue presentada dentro del plazo de quince (15) días hábiles previsto por el artículo 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, figura como parte involucrada en este expediente registral el señor Oscar de Jesús Lara Pérez, en calidad de titular registral del derecho de propiedad, debido a que la

solicitud de inscripción de embargo inmobiliario abreviado pudiera incidir sobre la situación registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada a Oscar de Jesús Lara Pérez, a través del acto de alguacil núm. tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Charles Iván Jiménez Pérez, alguacil ordinario del Juzgado de Paz del municipio de San Cristóbal, depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que, se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesta 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 de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. que, sostiene que el contrato de préstamo con garantía hipotecaria convencional de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) constituye un acto notarial contentivo de obligación de pago;
- ii. que, alega que el Registro de Títulos de San Cristóbal incurrió en error al considerar que dicho contrato no cuenta con título ejecutorio por no figurar inscrito previamente sobre el inmueble de referencia;
- iii. que, invoca el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, argumentando que los actos notariales que contienen obligación de pagar cantidades de dinero tienen fuerza ejecutoria;
- iv. que, plantea que la inscripción de una hipoteca no es requisito para que el acreedor pueda perseguir un embargo inmobiliario cuando cuenta con un título líquido y exigible;
- v. que, solicita revocar el oficio de rechazo y ordenar la inscripción del embargo inmobiliario contenido en el acto núm. 1993/2026, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), sobre el inmueble objeto del expediente.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Cristóbal calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i. que, mediante el expediente registral núm. 2982630042 se procuraba la inscripción de embargo inmobiliario abreviado sobre el inmueble de referencia, a favor de Centro de Negocios e Inversiones Ramirez Guzman, S.R.L.;
- ii. que, el embargo inmobiliario que se pretendía inscribir tenía como fundamento el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Dr. Héctor Rubén Uribe Guerrero;
- iii. que, el órgano registral indicó que el referido contrato no había sido inscrito sobre el inmueble de referencia, por lo que no contaba con un título ejecutorio;
- iv. que, el Registro de Títulos sostuvo que la inscripción de embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11 debía estar acompañada de copia del título ejecutorio que le sirve de fundamento;
- v. que, el órgano registral consignó que, si bien constaba copia de un contrato de préstamo, este documento no correspondía a un título ejecutorio; y,
- vi. que, en consecuencia, dispuso rechazar el expediente contentivo de solicitud de inscripción de embargo inmobiliario abreviado, por no cumplir con los requisitos de forma y fondo para la operación rogada, quedando cancelada la fecha y hora otorgada en el libro diario.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores y con el fin de dar respuesta a los argumentos planteados, esta Dirección Nacional estima que, para determinar la procedencia de la actuación rogada, resulta necesario establecer si el documento presentado como fundamento del embargo inmobiliario abreviado reúne las condiciones necesarias para ser considerado un título ejecutorio, toda vez que la inscripción de esta vía de ejecución ante el Registro de Títulos requiere la verificación de dicho título.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil dispone que tienen fuerza ejecutoria las primeras copias de las sentencias y otras decisiones judiciales, así como las primeras copias de los actos notariales que contengan obligación de pagar cantidades de dinero, ya sea periódicamente o en época fija, y las segundas o ulteriores copias de dichos actos expedidas conforme a la ley en sustitución de la primera.

CONSIDERANDO: Que, de la disposición legal anteriormente citada se colige que, en lo relativo a los actos notariales, la fuerza ejecutoria se encuentra atribuida a las primeras copias expedidas de actos notariales auténticos que contengan una obligación de pagar cantidades de dinero, por lo que no todo documento contentivo de una obligación pecuniaria constituye, por sí mismo, un título ejecutorio.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, resulta necesario diferenciar el acto auténtico instrumentado por un notario público, en el cual dicho oficial recibe las declaraciones de las partes y, en ejercicio de sus funciones, instrumenta y autoriza el acto, distinto del acto bajo firma privada, en el que el

notario se limita a legalizar las firmas estampadas en el documento. En este último caso, la legalización acredita la identidad de quienes suscriben el documento y la autenticidad de sus respectivas firmas, pero no confiere al documento la naturaleza de acto auténtico.

CONSIDERANDO: Que, por esta razón, el hecho de que el contrato de préstamo con garantía hipotecaria de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023) haya sido objeto de legalización de firmas no implica que deba atribuírsele la naturaleza de acto notarial auténtico ni, consecuentemente, la fuerza ejecutoria prevista por el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil para las primeras copias de los actos notariales que contengan obligaciones de pago.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la fuerza ejecutoria de determinados documentos puede resultar de una disposición legal expresa, como ocurre con las certificaciones de registro de acreedores previstas en el artículo 94 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, el cual establece que los derechos reales accesorios, cargas y gravámenes se acreditan mediante certificaciones de registro de acreedores emitidas por el Registro de Títulos, las cuales tienen fuerza ejecutoria y validez probatoria ante todos los tribunales de la República Dominicana durante el plazo de vigencia de estas, salvo que se demuestre que son contrarias a la realidad del Registro.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, para los fines de la actuación sometida a calificación, no basta con que se deposite un documento que acredite la existencia de una obligación de pago, sino que resulta necesario aportar el acto que, de conformidad con la legislación aplicable, posea fuerza ejecutoria y permita sustentar la vía de ejecución pretendida.

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, la parte recurrente pretende sustentar la inscripción del embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 189-11 en el contrato de préstamo con garantía hipotecaria convencional de fecha veintiocho (28) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), el cual, conforme se verifica en el expediente, corresponde a un documento bajo firma privada con firmas legalizadas, y no a un acto notarial auténtico susceptible de generar la primera copia con fuerza ejecutoria a la que se refiere el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 24, numeral 65, literal b), de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-0003, de fecha dos (2) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, al regular el la actuación de "Embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm. 6186 o Ley núm. 189-11", establece que, además de la copia del acto de mandamiento de pago, la solicitud de esta operación debe contener, como documento complementario, la copia del título ejecutivo (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, dicha exigencia responde a la naturaleza misma de la actuación solicitada, toda vez que el embargo inmobiliario constituye una vía de ejecución que supone la existencia de una obligación susceptible de ejecución forzosa y, consecuentemente, de un título que permita al acreedor perseguir dicha ejecución conforme a las disposiciones legales que regulan la materia.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, el argumento de la parte recurrente relativo a que la obligación contenida en el contrato de préstamo es líquida, cierta y exigible no resulta suficiente para contrarrestar la calificación negativa del Registro de Títulos de San Cristóbal, pues aun cuando tales características pudieran concurrir respecto de la obligación reclamada, persiste la necesidad de acreditar que el documento presentado como fundamento de la ejecución posee fuerza ejecutoria conforme a la ley.

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, la existencia de una garantía hipotecaria convencional consignada en el contrato tampoco permite, por sí misma, tener por acreditado ante el Registro de Títulos un derecho real accesorio con fuerza ejecutoria, toda vez que los derechos reales accesorios, cargas y gravámenes se acreditan registralmente mediante las certificaciones de registro de acreedores, conforme a lo establecido en el artículo 94 de la Ley núm. 108-05.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, al no haberse aportado un título ejecutorio idóneo que sustente la inscripción del embargo inmobiliario abreviado solicitado, se verifica que la rogación original no cumple con el requisito establecido en el artículo 24, numeral 65, literal b), de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-0003.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 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 Recurso Jerárquico, interpuesto por la entidad Centro de Negocios e Inversiones Ramírez Guzman, S.R.L, en contra del oficio núm. O.R.305171, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982630042; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDL/pts



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/0H27-LX48-6TIV-T63V>

