

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00184

FECHA
29-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1625

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por **Templaris, S.R.L.**, titular del RNC Núm. **1-30-14041-3**, debidamente representada por Francisco Antonio Del Carpio Jacobs de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 026-0062802-4, quien tiene como abogados apoderados a; el Lic. Ishanel Santos Avila, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0007499-8, el Lic. Javier Gustavo Ulloa Bueno, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2098335-3, la Licda. Sthephany Báez Díaz, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2126725-1, el Lic. Wilthon Fernández Ramírez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 109-0008230-5, la Licda. Yamilca Alvarado Pineda, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 109-0008230-5 y la Licda. Ovadia Noemí Medina Cuevas, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 022-0022996-7, con domicilio común en la Torre Friusa, piso 10-A, Avenida 27 de Febrero, esquina Tiradentes, Sector La Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, con domicilio ad-hoc en la Oficina Guerrero Marmolejos, calle Santomé, núm.57 Alto, sector Cambelen, municipio de Higüey, provincia La Altagracia.. Teléfonos: 809-608-6340 y 829-720-6215.

En contra del oficio núm. O.R.268757, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372520024.

VISTO: El expediente registral núm. 4372520024, inscrito en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025) a las 12:33:27 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Compulsa del acto auténtico núm. 407, de fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil doce (2012), instrumentado por el Lic. Emilio Ducleris Rubio Peña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4940; **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha 03 del mes de abril del año 2025, suscrita por el Lcdo. Ishanel Santos Avila; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.268757 de fecha ocho (08) de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 4372534477, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:13:42 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del Oficio de Rechazo Núm. O.R.262593 a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 704/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Ramses Antonio Guerrero López, Alguacil Ordinario del Juzgado de la Instrucción La Altagracia, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a la señora **Juana Dolores Ramírez Valoy** en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación y el **Banco Múltiple BHD, S.A.**, como titular del crédito que se pretende ceder.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm.506528709871, con una extensión superficial de 117.06 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 1000039469”*.

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. 262593, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372534477; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en relación con el inmueble identificado como: *“Parcela núm.506528709871, con una extensión superficial de 117.06 metros cuadrados, ubicada en Higüey, provincia La Altagracia; identificada con la matrícula núm. 1000039469”*.

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 cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), establece que: *“Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados 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) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la razón social **Templaris, S.R.L.**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la actuación que se pretende; ii) la sociedad de intermediación financiera **Banco Múltiple BHD, S.A.**, en calidad de cedente del crédito que hoy se pretende inscribir, y; iii) la señora **Juana Dolores Ramirez Valoy**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Juana Dolores Ramirez Valoy y Banco Múltiple BHD, S.A.**, en calidad de titular registral, y acreedor y cedente del crédito que pesa sobre el inmueble, respectivamente, a través del acto de alguacil núm. 704/2025, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Ramses Antonio Guerrero López, Alguacil Ordinario del Juzgado de la Instrucción La Altagracia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha dieciséis (16) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), 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:

- i) Que, la señora **Juana Dolores Ramirez Valoy**, suscribió un pagaré notarial en favor de **Banco Múltiple BHD, S.A.**, por la suma de RD\$554,022.00 y a la fecha la referida señora no ha cumplido con las obligaciones de pago asumidas en dicho pagaré.
- ii) Que, la entidad de intermediación financiera **Banco Múltiple BHD, S.A.**, suscribió el acto auténtico núm. 3133, mediante el cual, cede el crédito antes indicado a la razón social **Templaris, S.R.L.**, para que esta realice las gestiones de cobro y resguardo del monto adeudado.
- iii) Que, la señora **Juana Dolores Ramirez Valoy**, al momento de suscribir el acto auténtico ante citado, se encontraba soltera.
- iv) Que, mediante el expediente núm. 4372520024, se solicitó al Registro de Títulos de Higüey, la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en virtud de un pagaré notarial, el cual generó el oficio de rechazo indicado en el cuerpo de este documento.
- v) Que, el artículo 1409 del Código Civil Dominicano, establece que *“la comunidad se forma con todas las deudas mobiliarias en que los esposos estaban gravados el día de la celebración de su matrimonio (...).”*
- vi) Que, el artículo 1419 del Código Civil Dominicano, establece que, *“Pueden los acreedores exigir el pago de las deudas contraídas por la mujer, tanto sobre sus propios bienes, los del marido o de la comunidad, salvo la recompensa debida a la comunidad o la indemnización que se le deba al marido”.*
- vii) Que, es un criterio del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, que todas las deudas asumidas por un cónyuge, casados bajo el régimen de la comunidad legal, son consideradas de la comunidad.
- viii) Que, la Suprema Corte de Justicia ha establecido que, las deudas quirografarias de uno de los esposos comprometen los bienes de la comunidad e incluso lo del propio cónyuge.
- ix) Que, no es motivo de impedimento, para la inscripción de una hipoteca judicial, el hecho de que el esposo no haya suscrito el pagaré.
- x) Que, la legislación faculta a la mujer para contraer obligaciones sin el consentimiento de su marido.
- xi) Que, por tales motivos, sea evaluada nuevamente la solicitud y los documentos depositados y en consecuencia se proceda con la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey, mediante Oficio núm. O.R.268757, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: *“(...) en virtud de que la señora **Juana Dolores Ramirez Valoy** (deudora) al momento de adquirir la titularidad del derecho, se encontraba casada, no menos cierto es que la misma está suscribiendo el contrato con el estado civil de soltera, sin embargo el artículo 1421 del Código Civil no establece excepciones algunas para que uno de los cónyuges puedan disponer de los bienes de la comunidad sin el consentimiento del otro(...).”*

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el crédito que sustenta la rogación original es en virtud de la Compulsa del acto auténtico núm. 407, de fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil doce (2012), instrumentado por el Lic. Emilio Ducleris Rubio Peña, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4940, mediante el cual la señora **Juana Dolores Ramirez Valoy**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad núm.008-0009095-3, se declara deudora por la suma de quinientos cincuenta y cuatro mil veintidós pesos dominicanos (RD\$554,022.00), del **Banco Múltiple BHD, S.A.**, comprometiendo la universalidad de sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros, como garantía de la deuda.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, y partiendo del tracto sucesivo del inmueble, se tiene a bien establecer que, el documento base utilizado para la valoración de la actuación registral contentiva de Hipoteca Judicial Definitiva, es el referido acto auténtico núm. 407, de fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil doce (2012), en el cual la señora **Juana Dolores Ramirez Valoy**, figura con el estado civil de soltera.

CONSIDERANDO: Que, no obstante la titular registral haber suscrito el acto auténtico contentivo de pagaré notarial como soltera, se ha podido apreciar que, la misma adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión, mediante acto bajo firma privada, de fecha 24 del mes de octubre del año 2012, legalizado por la Dra. Carmen Ceballos, notario público de los del número de Higüey, matrícula núm.5441, con el estado civil de casada con el señor **Pedro Henríquez Canela Baquero**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0294135-8, inscrito en fecha 05 de diciembre del año 2012, a las 04:25:51 p.m., asentado bajo el Libro núm. 433, Folio núm. 182, Hoja núm. 215.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, la parte interesada plantea que al momento de suscribir el acto auténtico núm. 407, su estado civil era de soltera, es preciso esclarecer que, a raíz de lo expuesto en el párrafo anterior, el inmueble que se pretende afectar con la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva es un bien que pertenece al régimen matrimonial de la comunidad de bienes; por lo que, su afectación solo puede ser realizada con el consentimiento de ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, en tal efecto, 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, en otro aspecto, es importante destacar que la parte recurrente argumenta que las deudas contraídas por uno de los esposos, la señora **Juana Dolores Ramirez Valoy**, se hicieron de manera personal, al tratarse de una deuda quirografaria. Por lo tanto, el préstamo concertado por la referida señora con la entidad de intermediación financiera, se integraba válidamente al pasivo de la comunidad matrimonial formada con el señor **Pedro Henríquez Canela Baquero**, aunque no la haya consentido.

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, 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. En ese sentido, 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, se infiere que, para ser admitida la inscripción de una vía de ejecución sustentada en un pagaré notarial, sobre inmuebles pertenecientes a la comunidad legal, debe ser presentada ante 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, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base para la calificación de la actuación registral original, fue consentido por la señora **Juana Dolores Ramirez Valoy**, en calidad de soltera, se estima que la materialización de inscripción de esta garantía, debe ser realizada sobre un inmueble adquirido previo a la comunidad de bienes, por lo que, ante este escenario 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.

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

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*); 217, 1409 y 1421, del Código Civil de la República Dominicana.

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por la **Templaris, S.R.L.**, titular del RNC Núm. **1-30-14041-3**, en contra del oficio núm. O.R.268757, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372520024, 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/jlra