



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00062

FECHA

26-04-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-0690

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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 director nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por **Negociado Infante, S.R.L.**, representado por el señor **Ramón Rafael Infante**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0036532-3, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Winston M. Ramírez Fondeur**, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0284922-5, con estudio profesional abierto en la Ave. Bartolomé Colón, Plaza Barcelona, Mod. 216, segundo nivel, Jardines Metropolitanos, en la ciudad de Santiago, provincia Santiago De Los Caballeros.

En contra del oficio No. O.R. 185885, relativo al expediente registral Núm. 3642305296, de fecha diez (10) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago De Los Caballeros.

VISTO: El expediente registral No. 3642305296, inscrito el quince (15) de febrero del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:32:51 p.m., contentivo de solicitud de inscripción Embargo Inmobiliario y emisión de Certificación de Estado Jurídico, mediante los siguientes documentos: **a)** Compulsa notarial del acto auténtico, de fecha treinta y uno (31) del mes marzo del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por el Lic. Félix Ramón Vargas Vásquez, notario público de los del número para el municipio de Santiago, matrícula No. 6123, **b)** Acto de alguacil No. 973-2022, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Abraham Josué Perdomo, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, contentivo de Mandamiento de Pago Tendiente a Embargo Inmobiliario; **c)** Acto de alguacil No. 119-2023, de fecha primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Manuel A. Estévez T., Alguacil de Estrados de la Primera Sala Laboral del Distrito Judicial de Santiago, contentivo de Proceso Verbal de Embargo

Inmobiliario; **d)** Acto de alguacil No. 121-2023, de fecha primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Manuel A. Estévez T., Alguacil de Estrado de la Primera Sala Laboral del Distrito Judicial de Santiago, contentivo de Denuncia de Embargo Inmobiliario; **e)** Instancia, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023); en relación sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 8, Manzana 1885, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 415.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago De Los Caballeros, identificado con la matrícula No. 0200003205*”, propiedad de los señores **Rafael A. Romero y Juana Argelia Diaz de Jesús**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago De Los Caballeros, mediante oficio No. O.R. 185885, relativo al expediente registral Núm. 3642305296, de fecha diez (10) de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil No. 415-2023, de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Manuel A. Estévez T., Alguacil de Estrados de la Primera Sala Laboral del Distrito Judicial de Santiago; mediante el cual **Negociado Infante, S.R.L.**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Rafael Antonio Romero Rosario y Juana Argelia Diaz de Jesús**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar No. 8, Manzana 1885, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 415.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago De Los Caballeros, identificado con la matrícula No. 0200003205*”.

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 No. O.R. 185885, relativo al expediente registral Núm. 3642305296, de fecha diez (10) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago De Los Caballeros; concerniente a la solicitud de inscripción Embargo Inmobiliario y emisión de Certificación de Estado Jurídico, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 8, Manzana 1885, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 415.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago De Los Caballeros, identificado con la matrícula No. 0200003205*”, propiedad de los señores **Rafael A. Romero y Juana Argelia Diaz de Jesús**, en virtud de los documentos anteriormente descritos.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, los señores **Rafael Antonio Romero Rosario y Juana Argelia Diaz de Jesús**, en calidad de propietarios del inmueble en cuestión, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 415-2023, de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santiago De Los Caballeros, procura la inscripción Embargo Inmobiliario y emisión de Certificación de Estado Jurídico, mediante los siguientes documentos: **a)** Compulsa notarial del acto auténtico, de fecha treinta y uno (31) del mes marzo del año dos mil diecisiete (2017), instrumentado por el Lic. Félix Ramón Vargas Vásquez, notario público de los del número para el municipio de Santiago, matrícula No. 6123, **b)** Acto de alguacil No. 973-2022, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Abraham Josué Perdomo, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, contentivo de Mandamiento de Pago Tendiente a Embargo Inmobiliario; **c)** Acto de alguacil No. 119-2023, de fecha primero (1ra.) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Manuel A. Estévez T., Alguacil de Estrados de la Primera Sala Laboral del Distrito Judicial de Santiago, contentivo de Proceso Verbal de Embargo Inmobiliario; **d)** Acto de alguacil No. 121-2023, de fecha primero (1ra.) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Manuel A. Estévez T., Alguacil de Estrado de la Primera Sala Laboral del Distrito Judicial de Santiago, contentivo de Denuncia de Embargo Inmobiliario; **e)** Instancia, de fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), sobre el inmueble identificado como:

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

“Solar No. 8, Manzana 1885, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 415.87 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago, provincia Santiago De Los Caballeros, identificado con la matrícula No. 0200003205”, propiedad de los señores **Rafael A. Romero y Juana Argelia Diaz de Jesús**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el artículo 1421 del Código Civil dominicano, regula las facultades de administración de los bienes de la comunidad, situando al marido y la mujer, en posiciones igualitarias, para disponer y afectar los bienes de la comunidad; **ii)** que, conforme dicho texto, el marido y la mujer gozan de las mismas facultades para administrar los bienes comunes. Sin embargo, dicha protección legal, si bien impacta favorablemente para disponer de los bienes de la comunidad, ello no consiste, en modo alguno, en una modificación al régimen legal de las vías de ejecución, **iii)** que, si bien, según la referida disposición, el marido no puede, en lo adelante, enajenar o afectar voluntariamente, un bien inmueble de la comunidad, sin el debido consentimiento de su esposa, no implica por ello, que un pagaré auténtico, firmado por este solamente, no surta los efectos que la ley le inviste, respecto de sus derechos subjetivos sobre determinado bien de su patrimonio; **iv)** que, el pagaré notarial suscrito en tales condiciones, como reconocimiento de deuda ante un Notario Público, sigue siendo válido, a la luz de las leyes aplicables, muy especialmente, el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil, texto que le inviste de la fórmula ejecutoria, aún en el caso, en que no existe el concurso de las firmas de ambos cónyuges, como la especie. El marido sigue siendo legalmente capaz para obligarse personalmente y comprometer su patrimonio personal; **v)** que, en razón de lo antes expuesto, y habiendo cumplido con todos los requisitos establecidos para la presente acción recursiva, que sea revocado el oficio No. O.R. 185885, relativo al expediente registral núm. 3642305296, de fecha diez (10) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que, el inmueble identificado como Solar 8, Manzana 1885, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 415.87 metros cuadrados, matrícula No. 0200003205, ubicado en Santiago, figura en favor del señor Rafael Antonio Romero Rosario casado con la señora Juana Argelia Diaz De Jesús, casados bajo la comunidad legal de bienes (...). ÚNICO: Rechazar el presente expediente, toda vez que no procede la inscripción de embargo inmobiliario en virtud de pagaré notarial, puesto que los titulares registrales figuran casados bajo el régimen de la comunidad legal de bienes y uno de los cónyuges no figura en el acto consintiendo dicho pagaré, según las disposiciones del artículo 1421 del Código Civil Dominicano (...)”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*) 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**”*. (Negrita y subrayado nuestros)

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, si bien la parte recurrente expone que: *“El marido sigue siendo legalmente capaz para obligarse personalmente y comprometer su patrimonio personal”*, lo cierto es 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...*² (Resaltado y subrayado nuestros).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y contrario a lo establecido por la parte recurrente, el señor **Rafael Antonio Romero Rosario**, no es titular registral del 50% del inmueble, sino que, ambos señores (**Rafael Antonio Romero Rosario** y **Juana Argelia Diaz de Jesús**) son propietarios del 100% de los derechos en el referido inmueble de manera indivisa, ya que forma parte de la comunidad legal de bienes, por lo que para que proceda la inscripción de un embargo inmobiliario sustentado en una hipoteca en virtud de pagaré notarial, sobre un inmueble de la comunidad legal, dicho acto jurídico (pagaré notarial) debe ser consentido por ambos cónyuges; conforme lo exige el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*).

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base para la inscripción de la actuación registral original fue consentido por uno de los cónyuges, contrario a lo establecido por el referido artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*), y el inmueble pertenece a la comunidad de bienes, 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 Santiago de los Caballeros; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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 Santiago De Los Caballeros a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 48, 57, 58, 61, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, y 1401, 1409 y 1421 del Código Civil dominicano; y artículo 545 del Código de Procedimiento Civil dominicano;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por **Negociado Infante, S.R.L.**; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

² BIAGGI LAMA, Juan A. “Los Regímenes Matrimoniales en el Ordenamiento Jurídico Dominicano”, pág. 194.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Santiago De Los Caballeros; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago De Los Caballeros 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/jaql