

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00183**

FECHA  
**13-11-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-2207**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 octubre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Jerson David Rijo Castillo**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 028-0011708-3, domiciliado y residente en la calle Trinitaria No. 26, Centro de la Ciudad, municipio Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana; quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Martín Alexis de León Lappost**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 028-0036191-3 y el **Lic. Jharot Joselo Calderón Torres**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 028-0078659-8, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la calle La Trinitaria, casa No. 26, edificio Rijo Castillo y Asociados, municipio Higüey, provincia La Altagracia, República Dominicana, teléfonos 809-554-4831 y 849-357-5248.

En contra del oficio No. O. R. 202956, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 4372324532, emitido por el Registro de Títulos de Higüey.

VISTO: El expediente registral No. 4372318947, contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:55:27 p.m., en virtud de los siguientes documentos: **a)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 272, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406; **b)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 362, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406; y, **c)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 40, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406, sobre el inmueble identificado como: **1) “Parcela No. 4-REF-A-004-26326-26327-26409, del Distrito Catastral No. 11.1, con una extensión superficial de 353.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La**

*Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000202318”;* y 2) *Parcela No. 4-REF-A-004-26326-26327-26408, del Distrito Catastral No. 11.1, con una extensión superficial de 349.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000199189”*, propiedad de los señores **Orlando Díaz Martínez** y **Nansy Báez de los Santos**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Higüey, mediante oficio de rechazo No. O.R. 196992, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 4372324532, inscrito el día veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:32:41 a.m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del citado oficio de rechazo No. O.R. 196992, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 1097/2023, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Héctor Julio Castillo Ramírez, alguacil de Estrado del Juzgado de la Instrucción del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia; mediante el cual el señor **Jerson David Rijo Castillo**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Orlando Díaz Martínez** y **Nansy Báez de los Santos**, en calidad de propietarios del inmueble.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: 1) *“Parcela No. 4-REF-A-004-26326-26327-26409, del Distrito Catastral No. 11.1, con una extensión superficial de 353.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000202318”;* y 2) *Parcela No. 4-REF-A-004-26326-26327-26408, del Distrito Catastral No. 11.1, con una extensión superficial de 349.34 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000199189”*.

#### 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. 202956, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 4372324532, emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo a la solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en contra del citado oficio de rechazo No. O.R. 196992, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial respecto al expediente registral No. 4372318947, contenido de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:55:27 p.m., en virtud de los siguientes documentos: **a)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 272, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406; **b)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 362, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406; y, **c)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 40, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406, sobre el inmueble identificado como: 1) *“Parcela No. 4-REF-A-004-26326-26327-26409, del Distrito Catastral No. 11.1, con una extensión superficial de 353.25 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000202318”;* y 2) *Parcela No. 4-REF-A-004-26326-*

**26327-26408**, del Distrito Catastral No. **11.1**, con una extensión superficial de **349.34** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. **3000199189**"; propiedad de los señores **Orlando Díaz Martínez** y **Nansy Báez de los Santos**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Higüey, mediante oficio de rechazo No. O.R. 196992, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veinte (20) del mes de octubre 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 trata<sup>1</sup>.

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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificado el acto de alguacil No. 1097/2023, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Héctor Julio Castillo Ramírez, alguacil de Estrado del Juzgado de la Instrucción del Juzgado de Primera Instancia de La Altagracia; mediante el cual el señor **Jerson David Rijo Castillo**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Orlando Díaz Martínez** y **Nansy Báez de los Santos**, en calidad de propietarios del inmueble, la interposición de la presente acción recursiva.

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 Higüey, procura la inscripción de tres (03) hipotecas judiciales definitivas en virtud de pagaré notarial, en virtud de los documentos: **a)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 272, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406; **b)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 362, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406; y, **c)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 40, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406, sobre el inmueble identificado como: **1)** "*Parcela No. 4-REF-A-004-26326-26327-26409*, del Distrito Catastral No. **11.1**, con una extensión superficial de **353.25** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. **3000202318**"; y **2)** *Parcela No. 4-REF-A-004-26326-26327-26408*, del Distrito Catastral No. **11.1**, con una extensión superficial de **349.34** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia

---

<sup>1</sup> 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*).

*La Altagracia; identificado con la matrícula No. 3000199189*”, propiedad de los señores **Orlando Díaz Martínez** y **Nansy Báez de los Santos**, en favor del señor **Jerson David Rijo Castillo**.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: **1)** que es una vía de ejecución forzosa, la cual puede ser llevada a cabo sobre la generalidad de los bienes muebles e inmuebles del deudor, pues la firma de la cónyuge resulta obligatoria cuando es una hipoteca convencional; **2)** que el Art. 2092 del Código Civil dispone, que todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes muebles e inmuebles; **3)** que el mismo código en el Art. 2093, establece que los bienes del deudor son la prensa común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismo causas legítimas de preferencia; **4)** que las deudas de la comunidad estará por mitad a cargo de cada uno de los cónyuges o de sus herederos, según el Art. 1482 del Código Civil dominicano; **5)** que las personas son libre para contratar con terceros, es un derechos constitucional y una garantía para los acreedores; **6)** que la hipoteca solicitada es una hipoteca legal, en virtud de la disposiciones del Art. 545 del Código de Procedimiento Civil, lo que deja evidencia que se está en una vía de ejecución forzosa; y, **7)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de La Vega, que sea acogida la rogación inicial contentiva de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Higüey, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “(...) *nuestros sistemas de búsquedas y nuestros originales, hemos comprado que, el señor Orlando Díaz Martínez se encuentra casado con la señora Nansy Báez de los Santos, quien es copropietaria de los inmuebles objeto del presente expediente, sin embargo, la misma no figura en la declaración jurada objeto del presente expediente*” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, según consta publicitado referente a los inmuebles identificados como: **1)** “Parcela No. **4-REF-A-004-26326-26327-26409**, del Distrito Catastral No. **11.1**, con una extensión superficial de **353.25 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. **3000202318**”; y **2)** Parcela No. **4-REF-A-004-26326-26327-26408**, del Distrito Catastral No. **11.1**, con una extensión superficial de **349.34 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia; identificado con la matrícula No. **3000199189**”, se puede verificar que los señores **Orlando Díaz Martínez** y **Nansy Báez de los Santos**, adquirieron como casados entre sí, por lo que, todo acto que sea inscrito por ante el Registro de Títulos, con el fin de constituir, transmitir, declarar, o modificar derechos reales, cargas o gravámenes, debe ser autorizado por ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo 1421 del Código Civil de la República Dominicana, 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*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, 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 (...)*<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, mediante los documentos: **a)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 272, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406; **b)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 362, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406; y, **c)** Compulsa Notarial de fecha cuatro (04) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), respecto del Acto No. 40, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil dieciocho (2018), legalizado por la Dra. Luciana Garrido Rijo, notario público de los del número de Higüey, con matrícula No. 1406, el señor **Orlando Díaz Martínez**, realiza una declaración de deuda y obligación de pago, cuyo incumplimiento podría conllevar a la afectación de bienes de la comunidad, lo cierto es que; conforme al artículo precitado anteriormente, el indicado acto auténtico debió contar con el consentimiento de ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y contrario a lo establecido por la parte recurrente, para que proceda la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, sobre los inmuebles de la comunidad legal, dicho acto jurídico debe de ser consentido por ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, los inmuebles objeto de esta actuación registral se encuentran registrados a favor de los copropietarios **Orlando Díaz Martínez** y **Nansy Báez de los Santos**, casados bajo el régimen de la comunidad de bienes, por ende, no consta registrado **Orlando Díaz Martínez** en calidad de disponer de manera independiente de estos bienes.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y respecto del presente caso, el pagaré notarial que sirve de base a la rogación original solo fue consentido por el señor **Orlando Díaz Martínez**; dígase, que el mismo no fue consentido por su esposa y copropietaria titular registral, señora **Nansy Báez de los Santos**; 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 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 No. 189-01*), 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 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 Higüey 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;

---

<sup>2</sup> BIAGGI LAMA, Juan A. “*Los Regímenes Matrimoniales en el Ordenamiento Jurídico Dominicano*”, pág. 194.

## **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 el señor **Jerson David Rijo Castillo**, en contra del oficio No. O. R. 202956, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 4372324532, emitido por el Registro de Títulos de Higüey; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Higüey, por los motivos expuestos.

**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/nbog