

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00127**

FECHA  
**22-08-2024**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-1910**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Christian Bouffard**, canadiense, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte Núm. QA180777, domiciliado y residente en la calle Principal Núm. 02, Urbanización Susana II, Baní, provincia Peravia, República Dominicana; que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licenciados Simeón Geraldo Santa y Rafael Osvaldo Geraldo Celado**, dominicanos, mayores de edad, portadores de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 010-0034842-3 y 402-2666107-8, domiciliados y residentes en la ciudad de Baní, con estudio profesional abierto en conjunto, en la primera planta de la casa marcada con el número 39B de la Calle Sánchez, Centro de la ciudad de Baní, provincia Peravia, República Dominicana, teléfonos: 809-208-6063 y 809-522-2054, correo electrónico [geraldo2804@hotmail.com](mailto:geraldo2804@hotmail.com).

En contra del oficio núm. O.R.233009, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2562411130.

VISTO: El expediente registral núm. 2562410296, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 18, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Miguel Peguero González, notario público de Baní, matrícula Núm. 5684; **b)** Doble Factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva, de fecha

catorce (14) de junio del año dos mil veinticuatro (2024); proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.229353 de fecha veinte (20) de junio del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 2562411130, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:40:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, en contra del Oficio de Rechazo Núm. O.R.229353, 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. 2221/2024, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Junior Michel Pimentel Reynoso, Alguacil de Estrado de la Segunda Sala del Tribunal de la Ejecución de la Pena del Departamento Judicial de San Cristóbal, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Manuel Eduardo Villar y Yokaira Paredes Ramírez de Villar**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela 305179178945, con una extensión superficial de 213.92 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula núm. 0500035662”*.

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.233009, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2562411130; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela 305179178945, con una extensión superficial de 213.92 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula núm. 0500035662”*.

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 veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Artículos 43 y 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, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Christian Bouffard**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la acción que se pretende; ii) los señores **Manuel Eduardo Villar y Yokaira Paredes Ramírez de Villar**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a señores **Manuel Eduardo Villar y Yokaira Paredes Ramírez de Villar**, en calidad de titulares registrales del inmueble, a través del acto de alguacil Núm. 2221/2024, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Junior Michel Pimentel Reynoso, Alguacil de Estrado de la Segunda Sala del Tribunal de la Ejecución de la Pena del Departamento Judicial de San Cristóbal, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha dos (02) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), 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, en fecha cinco (05) de marzo del año dos mil dieciocho (2018), los señores Christian Bouffard (acreedor) y Manuel Eduardo Villar (deudor) firmaron un Pagaré Notarial ante el notario público, Dr. Miguel Peguero González, matrícula Núm. 5684; **ii)** que, el señor Manuel Eduardo Villar incumplió con el pago de sus obligaciones, comprometiendo todos su bienes muebles e inmuebles, hasta el valor de la deuda; **iii)** que, en razón de lo anterior, el señor Christian Bouffard procedió a solicitar la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de pagaré notarial, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos de Baní, en virtud de que no figura el consentimiento de la señora Yokaira Paredes, cónyuge del deudor; **iv)** que, la Ley 855 de 1878 y la Ley 189-01 de 2001, afirman que las deudas contraídas por uno de los esposos, han sido hechas en interés de la comunidad y, por ende, los bienes que la conforman responderán por dichas obligaciones; **v)** que, además, el artículo 1409 del Código Civil Dominicano establece que: Se forma la comunidad pasivamente (ordinal 2do) de las deudas, tanto de capitales, como de rentas o intereses, contraídas por el marido o por la mujer; **vi)** que, el Registro de Títulos desnaturalizó el artículo 1421 del Código Civil, toda vez que, al momento de firmar el pagaré notarial, el deudor no otorgó ningún bien en

específico como garantía de la deuda, es decir, no dispuso como garantía de manera expresa el bien inmueble de la comunidad, sino que comprometió la universalidad de sus bienes; **vii)** que, los artículos 2092 y 2093 del Código Civil Dominicano establecen que “todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros. Los bienes del deudor son la prenda común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que exista entre los mismos causas legítimas de preferencia”; **viii)** que, por todo lo antes expuesto, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos de Baní que proceda con la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de pagaré notarial, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela 305179178945, con una extensión superficial de 213.92 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula núm. 0500035662*”.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Baní, mediante Oficio núm. O.R.229353, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “*en el Acto Auténtico Núm. 18 de fecha 05/03/2018 no consta el consentimiento de la Sra. Yokaira Paredes Ramírez de Villar, cónyuge común en bienes del Sr. Manuel Eduardo Villar, conforme a lo establecido en el artículo 1421 del Código Civil Dominicano*”.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. O.R.229353, teniendo como resultado: (...) “*Declarar inadmisibile la presente solicitud de reconsideración, en vista de que no ha sido aportado el acto de alguacil, contenido de notificación del presente recurso a las partes envueltas en el proceso*”. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, conforme a nuestros originales, los señores **Yokaira Paredes Ramírez de Villar y Manuel Eduardo Villar**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, casados entre sí, portadores de la cédula de identidad y electoral núm. 010-0079756-1 y 003-0010784-4, respectivamente, adquirieron el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Parcela 305179178945, con una extensión superficial de 213.92 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia; identificado con la matrícula núm. 0500035662*”, mediante acto bajo firma privada de fecha 22 de marzo de 2019, legalizadas las firmas por la Lic. Joselin Margarita Gómez Rosseaux, notario público del Distrito Nacional, matrícula núm.1078, inscrito en fecha 28 de marzo de 2019, a las 08:56:00 a.m., publicitado bajo el Libro 0390, Folio 104, Hoja 109.

CONSIDERANDO: Que, como fundamento de la rogación original, se encuentra depositada la Compulsa del Acto Auténtico núm. 18, de fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), contenido de pagaré notarial, instrumentado por el Dr. Miguel Peguero González, notario público de Baní, matrícula Núm. 5684, mediante el cual el señor **Manuel Eduardo Villar**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0010784-4, se declara deudor por la suma de dos millones seiscientos cuarenta y cinco mil novecientos cincuenta pesos dominicanos (RD\$2,645,950.00),

del señor **Christian Bouffard**, comprometiendo sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros, ante un incumplimiento de pago.

CONSIDERANDO: Que, según se puede acreditar, el inmueble sobre el cual se procura el registro del derecho de garantía se encuentra registrado en favor de los esposos **Yokaira Paredes Ramírez de Villar y Manuel Eduardo Villar**, no siendo propiedad personal de quien figuró como deudor en el pagare notarial.

CONSIDERANDO: Que, si bien la parte recurrente argumenta, que las deudas contraídas por uno de los esposos, han sido hechas en interés de la comunidad y, por ende, los bienes que la conforman responderán por dichas obligaciones; alegando, además, que la comunidad se forma pasivamente de las deudas, tanto de capitales, como de rentas o intereses, contraídas por el marido o por la mujer; lo cierto es que, del análisis armonizado los preceptos legales que regulan que un cónyuge pueda celebrar contratos sin el consentimiento del otro que impliquen una deuda contempla limitaciones en el artículo 217 del Código Civil dominicano.

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 no tiene lugar, sin embargo, cuando los gastos son manifiestamente excesivos, para lo cual se tomará en cuenta el tren de vida del hogar, la utilidad o inutilidad de la operación y la buena o mala fe del tercero contratante. Tampoco tiene lugar en las obligaciones resultantes de compras a plazo si no han sido concertadas con el consentimiento de los dos cónyuges”. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, según se evidencia en el citado artículo, esta dirección nacional considera que para inscribir una Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de pagaré notarial sobre un inmueble propiedad de dos personas casadas bajo el régimen de la comunidad legal de bienes, las excepciones que pueden dar lugar a la solidaridad de los esposos frente a la deuda cuando solo ha sido concertada por uno de los cónyuges, escapan 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 para suscribir sin la autorización de su cónyuge el pagaré notarial.

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>.

---

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

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”. Asimismo, el artículo 1421 del Código Civil de la República Dominicana, (*Modificado por la Ley núm. 189-01*) dispone 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, en ese sentido, cuando una actuación registral procura la inscripción de un derecho real de garantía sobre un bien inmueble registrado en copropiedad bajo la comunidad de bienes, debe ser **autorizado por ambos cónyuges**, salvo que se acredite que están casados bajo un régimen matrimonial distinto al de comunidad de bienes.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes descrito, se infiere que, para ser admitida la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de pagaré notarial sobre inmuebles pertenecientes a la comunidad legal, debe ser presentada ante 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, de igual forma, se puede verificar en la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitida por esta Dirección Nacional, el artículo 23, numeral 66, el cual establece los requisitos necesarios para la inscripción de la **hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial (hipoteca en virtud de pagaré notarial)**. Identificándose como documento base para la inscripción de esta actuación registral, el Acto auténtico (primera copia certificada), contentivo de Pagaré Notarial, haciendo constar que, si el deudor está casado bajo el régimen de comunidad legal, debe constar en el documento el consentimiento del cónyuge.

CONSIDERANDO: Que es importante resaltar la facultad normativa de la Dirección Nacional de Registro de Títulos para establecer los requisitos de las inscripciones de actuaciones registrales, que le confiere el Reglamento General de Registro de Títulos y la Ley núm. 108-05, de Registro de Inmobiliario, al señalar las funciones otorgadas a este órgano administrativo, así que se ha reconocido por el precedente constitucional contenido en la Sentencia TC/0477/15, de 5 de noviembre de 2015.

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*), 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 Baní; 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 Baní, 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 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*); 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 el señor **Christian Bouffard**, en contra del oficio Núm. O.R.233009, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2562411130, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Baní, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní 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/rmmp