

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00138

FECHA
10-09-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1990

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de septiembre 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 trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **Inmobiliaria Famosa, E.I.R.L.**, titular el RNC Núm. 1-30-06883-6, representada por el señor **José Manuel Melo Ortiz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0000706-1, domiciliado y residente en el municipio de Santo Domingo Este, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Yonanse de la Rosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0538679-1, con estudio profesional abierto en los locales Núm. 19 y 20, Plaza Fantasía, carretera Mella K 7 ½, Cancino 1ro, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo. Teléfono: 809-705-9883, correo: yonanse-legal@outlook.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000113796, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024432881.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024362001, inscrito en fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:37:49 p.m., contentivo de inscripción de Hipoteca Convencional, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 06 del mes de mayo del año 2024, suscrito entre el señor **Alejandro Vargas Alcántara**, en calidad de deudor, y la entidad **Inmobiliaria Famosa, E.I.R.L.**, representada por **José Manuel Melo Ortiz**, en calidad acreedora, legalizadas las firmas por Lcda. Diosilda Altagracia Guzmán Reynoso, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Este, con matrícula Núm. 7584, con relación al inmueble identificado como: "**Parcela Núm. 183-REF-C-005-9156**,

del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 154.26 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 0100175219”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000110390, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024432881, inscrito en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:09:47 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000110390, 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. 775/2024, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Víctor Manuel Morrobel, alguacil de estrado del Juzgado de Paz para asuntos Municipales y Tránsito de Santo Domingo Este, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico al señor **Alejandro Alcántara**, en calidad de titular registral.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 776/2024, de fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Víctor Manuel Morrobel, alguacil de estrado del Juzgado de Paz para asuntos Municipales y Tránsito de Santo Domingo Este, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Dileidy Aldolfina Almánzar Baldera, Ana Leysi Almánzar Baldera, Diógenes Enmanuel Villar Baldera**, en calidad de continuadores jurídicos de la señora Lexida María Baldera Cepeda, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 183-REF-C-005-9156, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 154.26 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 0100175219*”.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio Núm. ORH-00000113796, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024432881; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de inscripción de Hipoteca Convencional, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 06 del mes de mayo del año 2024, suscrito entre el señor **Alejandro Vargas Alcántara**, en calidad de deudor, y la entidad **Inmobiliaria Famosa, E.I.R.L.**, representada por **José Manuel Melo Ortiz**, en calidad acreedora, legalizadas las firmas por Lcda. Diosilda Altagracia Guzmán Reynoso, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Este, con matrícula Núm. 7584, con relación al

inmueble identificado como: “Parcela Núm. **183-REF-C-005-9156**, del Distrito Catastral Núm. **06**, con una extensión superficial de **154.26 metros cuadrados**, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. **0100175219**”, propiedad de los señores **Alejandro Vargas Alcántara y Lexida María Baldera Cepeda**.

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 veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, debiendo la referida notificación ser depositada 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el señor **Alejandro Vargas Alcántara**, en calidad de titular registral y deudor; ii) los señores **Dileidy Aldolfina Almánzar Baldera, Ana Leysi Almánzar Baldera, Diógenes Enmanuel Villar Baldera**, en calidad de continuadores jurídicos de la señora Lexida María Baldera Cepeda, en calidad de titular registral; y, iii) la entidad **Inmobiliaria Famosa, E.I.R.L.**, en calidad de acreedora y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Alejandro Vargas Alcántara, Dileidy Aldolfina Almánzar Baldera, Ana Leysi Almánzar Baldera, Diógenes Enmanuel Villar Baldera**, en calidad de titulares registrales de inmueble de referencia, a través de los actos de alguacil citados en referencia, y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), 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.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procuraba la inscripción de Hipoteca Convencional, con relación al inmueble antes descrito, a favor de **Inmobiliaria Famosa, E.I.R.L.**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000110390, de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación, mediante oficio Núm. ORH-00000113796, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024) y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, los señores **Alejandro Vargas Alcántara** y **Lexida María Baldera Cepeda** adquirieron el Derecho de Propiedad del inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 183-REF-C-005-9156, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 154.26 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 0100175219*”; **ii)** que, la señora **Lexida María Baldera Cepeda** falleció en fecha 14 del mes de diciembre del año 2022, según se evidencia en el acta de defunción Núm. 000145, Folio 0145, Libro Núm. 0001-T; **iii)** que, el señor **Alejandro Vargas Alcántara** es copropietario del 50% del inmueble descrito anteriormente, en ese sentido, otorgó en garantía este porcentaje que le correspondía dentro del inmueble señalado; **iv)** que, en virtud de lo antes expuesto, se ordene a ejecutar la Hipoteca Convencional, a favor de **Inmobiliaria Famosa, E.I.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a rechazar la rogación original en atención a que: “*(...) no figura el consentimiento de la cónyuge del señor Alejandro Vargas, por lo que no cumple con el Criterio de Especialidad del Principio II de la Ley de Registro Inmobiliario No. 105-05 y el artículo 1421 del código civil dominicano (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego del análisis de la documentación que conforma el presente expediente y en contestación a los argumentos esbozados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos estima pertinente realizar la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, los señores **Alejandro Vargas Alcántara** y **Lexida María Baldera Cepeda**, adquirieron el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 183-REF-C-005-9156, del Distrito Catastral Núm. 06, con una extensión superficial de 154.26 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 0100175219*”, según se verifica en los originales del Registro de Títulos de Santo Domingo, Libro Núm. 3290, Folio Núm. 243;

- b) Que, los señores **Alejandro Vargas Alcántara** y **Lexida María Baldera Cepeda** obtuvieron la propiedad del inmueble antes citado con el estado civil de “casados entre sí”, es decir, bajo el régimen de la comunidad legal de bienes establecido en el Código Civil;
- c) Que, la señora **Lexida María Baldera Cepeda** falleció en fecha 14 del mes de diciembre del año 2022, según se observa en el acta de defunción Núm. 000145, Libro Núm. 0001-T, Folio 0145;
- d) Que, mediante el acto bajo firma privada, de fecha 06 del mes de mayo del año 2024, legalizadas las firmas por Lcda. Diosilda Altagracia Guzmán Reynoso, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Este, con matrícula Núm. 7584, el señor **Alejandro Vargas Alcántara**, en calidad de titular registral, otorga en garantía el inmueble antes descrito sobre un 50%; y,
- e) Que, se evidencia que el inmueble que sirvió para el otorgamiento de la garantía se adquirió durante el matrimonio formado entre los señores citados.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es oportuno resaltar que, si bien, entre los señores **Alejandro Vargas Alcántara** y **Lexida María Baldera Cepeda** existe una copropiedad germánica, en la cual se presume igual proporción entre sus copropietarios, lo cierto es que, en este tipo de copropiedad la participación no se encuentra determinada en una cuota porcentual. Además, y consecuencia del régimen matrimonial de comunidad entre ambos señores, el inmueble objeto de esta acción recursiva es parte de un patrimonio único e indiviso.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno agregar que, la Suprema Corte de Justicia ha establecido que: “(...) *durante la vigencia de un matrimonio sujeto al régimen de la comunidad legal de bienes, se forma un patrimonio común entre los cónyuges integrado por los activos y pasivos (...) el cual **permanece indivisible hasta tanto no se disuelva la indicada comunidad legal** conforme a lo establecido en la Ley, por lo que hasta tanto no opere la disolución y partición correspondiente de esa comunidad ambos cónyuges son copropietarios del 100% de los bienes que la integran*”² (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente 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”; que, en ese orden, el artículo 1421 del Código Civil (*modificado por la Ley núm. 189-01*), establece: “El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. Pueden venderlos, enajenarlos o hipotecarlos **con el consentimiento de ambos**” (Resaltado y subrayado nuestros).

² Sentencia Núm. SCJ-PS-24-0451, de fecha 27 del mes de marzo del año 2024, emitida por la Suprema Corte de Justicia

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que *pertenezca a su titular* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, conforme a la aplicación del principio de tracto sucesivo y dado que el sistema registral inmobiliario es de naturaleza constitutiva y convalidante, una persona adquiere la facultad para disponer de un inmueble o de la parte proporcional correspondiente una vez se registra el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos, con las circunstancias establecidas en el asiento, de acuerdo con el artículo 90 de la Ley núm. 108-05.

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, para reconocer la disolución de la comunidad de bienes debido al fallecimiento de la cónyuge y copropietaria, es necesario que conste debidamente publicitado en el asiento registral la actuación correspondiente (determinación de herederos y partición), donde se acredita que Alejandro Vargas Alcántara es copropietario del 50 % de este inmueble.

CONSIDERANDO: Que, dadas las condiciones que anteceden y contrario a los argumentos expuestos por la parte recurrente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha constatado que, en los asientos originales del Registro de Títulos el señor **Alejandro Vargas Alcántara** no figura inscrito como titular del 50% del inmueble otorgado en garantía, por lo que el mismo no posee el derecho para constituir una hipoteca convencional sobre un porcentaje que no ha sido debidamente determinado por el órgano competente y debidamente registrado.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos sostiene que, en el caso de bienes indivisos de la comunidad legal de bienes, para que proceda la inscripción de un acto que tenga como fin constituir, transmitir, declarar o modificar derechos reales, cargas o gravámenes, dicho acto debe ser consentido por ambos cónyuges, salvo que conste asentado en el Registro de Títulos competente la circunstancia que no lo amerite, situación que no se cumple en el presente caso.

CONSIDERANDO: Que, dado lo señalado, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien rechazar este recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 31, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); artículos 1402 y 1421 del Código Civil;

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 **Inmobiliaria Famosa, E.I.R.L.**, en contra del oficio Núm. ORH-00000113796, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), relativo al expediente registral núm. 9082024432881, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al cuerpo de esta resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo 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/jaql