

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00173

FECHA
29-11-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2512

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de noviembre 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 veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por el **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana**, entidad de intermediación financiera, debidamente representada por el señor **Carlos Julio Camilo Vincent**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1272796-1, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Pedro Vásquez Castillo**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-0791247-9, abogado de los Tribunales de la República Dominicana, con estudio profesional abierto en la calle Luis F. Thomen, número 110, “Torre Ejecutiva Gapo”, Cuarto Piso, Local Núm. 411, del sector Evaristo Morales.

En contra del oficio núm. ORH-00000118363, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024605042.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024605042, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024) a las 11:36:12a.m., contenido de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 161-Bis, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Lcda. Josefina González Fermín, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2786; **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha 26 de julio el año 2024, emitida por el Lcdo. Flavio Bolívar Pérez Yens, notario

público de los del número del Distrito Nacional, matrícula 6442; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000118363 de fecha veintisiete (27) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 459/2024, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Héctor Luis Mercedes Herasme, alguacil de estrado de la Quinta Sala, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **Diomedes Batista Mena y Ramona Aracelis Sosa Alcantara**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “*1-Unidad Funcional Núm. 400494064010: B-3, con una extensión superficial de 112.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 3000091018; 2-Unidad Funcional Núm. 401404193263: 311, con una extensión superficial de 27.21 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 0100175939*”.

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. ORH-00000118363, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024605042; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en relación con los inmuebles identificados como: “*1-Unidad Funcional Núm. 400494064010: B-3, con una extensión superficial de 112.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 3000091018; 2-Unidad Funcional Núm. 401404193263: 311, con una extensión superficial de 27.21 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 0100175939*”.

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 veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

¹ 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) la entidad de intermediación financiera **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la acción que se pretende; ii) los señores **Diomedes Batista Mena y Ramona Aracelis Sosa Alcantara**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a señores **Diomedes Batista Mena y Ramona Aracelis Sosa Alcantara**, en calidad de titulares registrales del inmueble, a través del acto de alguacil Núm. 459/2024, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Hector Luis Mercedes Herasme, alguacil de estrado de la Quinta Sala, de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha treinta y uno (31) de octubre 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 veintiuno (21) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), el Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana deposito una doble factura contentiva de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, sustentada en la primera copia del pagaré notarial Núm. 161/Bis de fecha 16 de abril del año 2022, para ser ejecutada en perjuicio de los inmuebles propiedad del señor **Diomedes Batista Mena**, identificados como: *1-Unidad Funcional Núm. 400494064010: B-3, con una extensión superficial de 112.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 3000091018; 2-Unidad Funcional Núm. 401404193263: 311, con una extensión superficial de 27.21 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificado con la matrícula Núm. 0100175939*; **ii)** que, en fecha 11 de octubre del 2024, el Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, procedió a retirar el oficio de fecha 27 de septiembre del 2024, por medio del cual el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazo el expediente Núm. 9082024605042, toda vez que la señora **Ramona Aracelis Sosa Alcantara** en calidad de esposa no

otorga consentimiento de la misma; **iii**) que, la sustentación legal del Registro para rechazar el expediente se fundamenta en la supuesta violación de parte del señor **Diomedes Batista Mena**, al no poner a firmar a su esposa común en bienes, la señora Ramona Aracelis Sosa Alcantara, el pagaré notarial Núm. 161-Bis, de fecha 6 de abril del 2022, en virtud de lo que establece el artículo 1421, del Código Civil Dominicano; **iv**) que, a la compulsa del pagaré notarial no debe serle aplicada el artículo antes citado, ya que mediante este documento el señor **Diomedes Batista Mena**, solo se limitó a contraer una obligación de pago por lo que en ese momento no estaba disponiendo expresamente de ninguno de los inmuebles, por lo que no tenía que constar con el consentimiento de su esposa; **v**) que, las deudas personales contraídas en este caso por el señor **Diomedes Batista Mena** forman parte del pasivo de la comunidad legal de bienes del matrimonio, en este caso del matrimonio que sostiene el señor **Batista Mena** con la señora Ramona Aracelis Sosa Alcantara; **vi**) que, por todo lo antes expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio ORH-00000118363, emitida por el Registro de Títulos de Santo Domingo, muy especialmente porque el artículo 1421 del Código Civil Dominicano, modificado por la Ley 189-01, solo exige el consentimiento conjunto de ambos cónyuges cuando se trata de un acto de disposición de un bien común, que no es el caso en la especie ya que al tratarse de una deuda quirografaria, el préstamo concertado por el señor **Diomedes Batista Mena**, con el Banco Múltiple Promerica, se integraba válidamente al pasivo de la comunidad matrimonial formada con la señora Ramona Aracelis Sosa, aunque no la haya consentido y que se proceda a inscribir la Hipoteca Judicial Definitiva a favor del Banco Múltiple Promerica.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000118363, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: *“Rechazar como al efecto rechazamos el presente expediente contentivo de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, sobre los derechos de Diomedes Batista Mena, relativo a las unidades funcionales identificadas como: 400494064010: B-13, matrícula núm. 3000091018 y 401404193263: 311, matrícula núm. 0100175939, toda vez que la señora Aracelis Sosa Alcantara, en calidad de esposa no otorga el consentimiento de la misma...”*

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 copia certificada del Acto Auténtico núm. 161-Bis, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), contentivo de pagaré notarial, instrumentado por la Lcda. Josefina Gonzalez Fermin, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2786, mediante el cual el señor **Diomedes Batista Mena**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0517286-0, se declara fiador solidario por la suma de seis millones ochocientos treinta mil pesos dominicanos (RD\$6,830,000.00), del Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana; conforme se consigna en el artículo Decimo Primero: otorgando fianza y comprometiendo su bienes inmuebles, identificados como: *“1-Unidad Funcional Núm. 400494064010: B-3, con una extensión superficial de 112.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 3000091018; 2-Unidad Funcional Núm. 401404193263: 311, con una extensión superficial de 27.21 metros cuadrados, ubicado en el municipio de*

Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificado con la matricula Núm. 0100175939”, ante incumplimiento de pago.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, y luego de verificar el tracto sucesivo de los inmuebles, se tiene a bien establecer la relación de hechos siguiente, a saber:

- i. Que, el señor **Diomedes Batista Mena**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0517286-0 y **Ramona Aracelis Sosa Alcántara de Batista**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0763082-4, **casados entre sí**; adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 400494064010: B-3, con una extensión superficial de 112.50 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, mediante acto bajo firma privada, de fecha 20 de agosto del año 2013, emitida por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, inscrito en fecha 23 de agosto del año 2013, a las 10:47:00 a.m. publicitado bajo el Libro núm. 368, Folio núm. 18, Hoja núm. 206.*
- ii. Que, el señor **Diomedes Batista Mena**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0517286-0, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 401404193263: 311, con una extensión superficial de 27.21 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificado con la matricula Núm. 0100175939”, casado con la señora **Ramona Aracelis Sosa Alcántara**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0763082-4, mediante acto bajo firma privada, de fecha 08 de junio del año 2022, emitida por la Dra. Yadisa García Brito, notario público de los del número del Distrito Nacional, matricula núm. 4015, inscrito en fecha 08 de agosto del año 2018, a las 02:01:45 p.m. publicitado bajo el Libro núm. 1181, Folio núm. 0190.*

CONSIDERANDO: Que, si bien la parte recurrente solicita al Registro de Títulos la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, no menos cierto es que su requerimiento está fundamentado en el acto auténtico núm.161-Bis, de fecha 06 de abril del año 2022, el cual carece de la autorización correspondiente de la señora **Ramona Aracelis Sosa Alcántara**, a pesar de que el inmueble se encuentra registrado en favor de los esposos **Diomedes Batista Mena y Ramona Aracelis Sosa Alcántara**, no siendo propiedad personal de quien figuró como fiador solidario en el pagaré notarial.

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, del análisis armonizado con los preceptos legales que regulan la capacidad de un cónyuge para celebrar contratos sin el consentimiento del otro, se desprende que el artículo 217 del Código Civil dominicano establece limitaciones al respecto.

CONSIDERANDO: Que, según se evidencia en el artículo anterior, esta dirección nacional considera que para inscribir una actuación registral sobre un inmueble propiedad de dos personas casadas bajo el régimen de la comunidad legal de bienes, las excepciones que pueden ocasionar en solidaridad con los esposos frente a la deuda cuando solo la ha concertado 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 en suscribir sin la autorización de su cónyuge el pagaré notarial, porque la deuda contraída sea para el mantenimiento y la conservación del hogar o la educación de los hijos.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, la parte recurrente argumenta que las deudas contraídas por uno de los esposos, el señor **Diomedes Batista Mena**, se hicieron de manera personal, al tratarse de una deuda quirografaria. Por lo tanto, el préstamo concertado por el referido señor con el banco se integraba válidamente al pasivo de la comunidad matrimonial formada con la señora **Ramona Aracelis Sosa Alcantara**, aunque no la haya consentido.

CONSIDERANDO: Que, 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...*”².

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.

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

CONSIDERANDO: Que, en este punto, es necesario enfatizar que, para que los actos que constituyan derechos reales, cargas y gravámenes sean admitidas 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 ejecutar 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 artículo 1421 del código citado.

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 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 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 Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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 Santo Domingo, 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*); 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 **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana**, entidad de intermediación financiera, debidamente representada por el señor **Carlos Julio Camilo Vincent**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1272796-1, en contra del oficio Núm. ORH-00000118363, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024605042, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme al cuerpo de la presente 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/gmgj