

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00034

FECHA
14-02-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0100

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), 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 veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por **Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Múltiples Barcelona (CoopBarcelona)**, sociedad cooperativa sin fines de lucro, titular del RNC Núm. 4-30-29855-7, debidamente representada por sus abogados constituidos y apoderados especiales por Rafael R. Dickson Morales y por el Lic. Gilbert A. Suero Abreu, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1339882-0, Lic. Winston E. Báez Ovalle, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1297444-9, Licda. Paola M. Canela Franco, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2180824-5, Lic. Joel A. Pérez Rodríguez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2110426-4, Licda. Maelin, S. Rodríguez Peguero, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2125520-7 y Licda. Laura Leticia Lara Sención, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2549903-6, con domicilio común en la oficina de abogados DMAC, Despacho Jurídico, sito en la avenida Gustavo Mejía Ricart Núm. 81, Torre Corporativa OV, 9no Piso, Sector Piantini, Distrito Nacional. Teléfonos: 809-547-1602 y 809-547-1602.

En contra del oficio núm. ORH-00000121032, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024774170.

VISTO: El expediente registral núm. 9082024591531, inscrito en fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024) a las 09:50:04 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 21/01/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Lcda. Francisca de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2111; **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha 09 de mayo del año 2024, suscrita por el Lcdo. Joel Aurelio Pérez Rodríguez; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000115737 de fecha veintiséis (26) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 9082024774170, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 07:54:52 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000121032, 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. 105/2025, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Ronny Martínez Martínez, Alguacil Ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **David Cuello Abreu y Flor Ángel Muñoz García**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 15, identificada como: 401441183887: 15, con una extensión superficial de 114.97 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 0100007034”*.

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-00000121032, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024774170; concerniente a la solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en relación con el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 15, identificada como: 401441183887: 15, con una extensión superficial de 114.97 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 0100007034”*.

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 diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de

diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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 **Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Múltiples Barcelona (CoopBarcelona)**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la actuación que se pretende; ii) los señores **David Cuello Abreu y Flor Ángel Muñoz García**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a señores **David Cuello Abreu y Flor Ángel Muñoz García**, en calidad de titulares registrales del inmueble, a través del acto de alguacil Núm. 105/2025, de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Ronny Martínez Martínez, Alguacil Ordinario de la Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veinticinco (2025), 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, el señor David Cuello Abreu, suscribió un pagaré notarial en favor de Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Múltiples Barcelona (CoopBarcelona), por la suma de RD\$680,415.00 y a la fecha el referido señor no ha cumplido con las obligaciones de pago asumidas en dicho pagaré, **ii)** que, dado el incumplimiento se notificó una intimación de pago y puesta en mora para que sea realizado el pago por la suma de RD\$1,435,198.72; **iii)** que, dada la negativa de pago por parte del señor

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

David Cuello Abreu, la Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Múltiples Barcelona (CoopBarcelona) solicitó la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial sobre el inmueble precitado; **iv**) que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud bajo el argumento de que la esposa del señor David Cuello Abreu, la señora Flor Ángel Muñoz García, no consintió el pagaré objeto de la referida inscripción, además de que la Resolución Núm. DNRT-DT-2023-001 sobre los requisitos para actuaciones registrales exige en el consentimiento expreso en el pagaré notarial en caso de inscripción de hipoteca judicial definitiva; **v**) que, en cuanto a dicha falta de consentimiento la Suprema Corte de Justicia ha dejado establecido que si bien es cierto que para consentir una hipoteca sobre un bien de la comunidad es necesario el consentimiento de ambos cónyuges según se desprende del artículo 215 y 1421 del Código Civil, es distinto en el caso del pagaré notarial, dado que para su validez no es necesario el consentimiento de ambos esposos, puesto que se constituye como préstamo personal, es decir un préstamo quirografario; **vi**) que, la legislación faculta a la mujer para contraer obligaciones sin el consentimiento de su marido por lo que es válido razonar que conforme el principio de igualdad, de igual forma el hombre puede contraer obligaciones personales; **vii**) que, por tales motivos, sea evaluada nuevamente la solicitud y los documentos depositados y en consecuencia se proceda con la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial y posteriormente se emita una certificación de estado jurídico donde se haga constar la inscripción de la hipoteca.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000115737, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: “(...) *en virtud de que el señor DAVID CUELLO ABREU (deudor) está casado entre sí con la señora FLOR ANGEL MUÑOZ GARCIA, sin embargo, esta última no figura en el Acto Auténtico de Declaración Jurada fecha 18 de enero del 2022, otorgando su consentimiento para la inscripción de la misma. Por lo que, ante este escenario no existe prueba del consentimiento expresado de manera tácita por la cónyuge del titular registral, incumpliendo con los requisitos establecidos vía reglamentaria y lo establecido en el artículo 1421 del Código Civil Dominicano (modificado por la ley 189-01) (...)*”

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 Compulsa del Acto Auténtico Núm. 21/01/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por la Lcda. Francisca de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2111, mediante el cual el señor **David Cuello Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0242776-2, se declara deudor por la suma de seiscientos ochenta mil cuatrocientos quince pesos dominicanos (RD\$680, 415.00), de la **Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Múltiples Barcelona (CoopBarcelona)**, comprometiendo la universalidad de sus bienes muebles e inmuebles, presentes y futuros, como garantía de la deuda.

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 que el señor **David Cuello Abreu**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0242776-2 y **Flor Ángel Muñoz García**, de nacionalidad

dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0012667-1, **casados entre sí**; adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. 15, identificada como: 401441183887: 15, con una extensión superficial de 114.97 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 0100007034*, mediante acto bajo firma privada, de fecha 03 de octubre del año 2011, legalizado por el Dr. Diógenes Esteban Tena, inscrito en fecha 29 de marzo del año 2012, a las 09:36:27 a.m. asentado bajo el Libro núm. 0599, Folio núm. 201, Hoja núm. 216.

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. 21/01/2022, de fecha dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), el cual carece de la autorización correspondiente de la señora **Flor Ángel Muñoz García**, a pesar de que el inmueble se encuentra registrado en favor de los esposos **David Cuello Abreu y Flor Ángel Muñoz García**, no siendo propiedad personal de quien figuró como deudor 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 para 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 **David Cuello Abreu**, se hicieron de manera personal, al tratarse de una deuda quirografaria. Por lo tanto, el préstamo concertado por el referido señor con la cooperativa se integraba válidamente al pasivo de la comunidad matrimonial formada con la señora **Flor Ángel Muñoz García**, 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.

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.

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

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 la **Cooperativa de Ahorro, Crédito y Servicios Múltiples Barcelona (CoopBarcelona)**, titular del RNC Núm. 4-30-29855-7, en contra del oficio Núm. ORH-00000121032, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082024774170, 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/pts