

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00048

FECHA
10-03-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0112

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Miguelina Díaz**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0193971-8, con domicilio y residencia en la calle Ruiseñor Núm. 23 del Residencial Mirador del Este, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, R. D., quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Ángel Tavarez Marmolejos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad y Electoral Núm. 001-1283086-4, abogado de los Tribunales de la Republica Dominicana, con estudio profesional abierto en “**Méndez Cordero, Abogado y Notaría**”, ubicada en la avenida Coronel Rafael Tomas Fernández Domínguez, Marginal Norte, Condominio Rosal I, Apto. 2-C, Urbanización Italia, Municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, R. D.

En contra del oficio núm. ORH-00000123456, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024633397.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024574811, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024) a las 02:37:55 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en virtud de: **a)** Compulsa del Acto Auténtico Núm. 32/2022, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Lcdo. Gabriel Méndez Cordero, notario público de los del número de Santo Domingo Este, matrícula Núm. 7664; **b)** Doble factura de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024),

emitida por el Lcdo. Ángel Tavarez Marmolejos, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula 6442; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000122160 de fecha veintidós (22) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 0322024633397, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:15:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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. 12/2025, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Eusebio Disla F., alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **Juan Francisco Rodríguez Consoro y Martha Erneris Jaquez Hiraldo**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. A-4, identificada como 309491046381: A-4, con una extensión superficial de 255.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100130979”*.

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-00000123456, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024633397; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva, en relación con el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. A-4, identificada como 309491046381: A-4, con una extensión superficial de 255.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100130979”*.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Engel Méndez Feliz, cédula de identidad y electoral núm. 223-0085758-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo 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 señora **Miguelina Díaz**, en calidad de parte recurrente y acreedor; ii) el señor **Juan Francisco Rodríguez Consoro**, en calidad de deudor y titular registral del inmueble de referencia; iii) **Martha Erneris Jáquez Hiraldo**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a señores **Juan Francisco Rodríguez Consoro y Martha Erneris Jáquez Hiraldo**, en calidad de titulares registrales del inmueble, a través del citado acto de alguacil Núm. 12/2025, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha treinta (30) 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, 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 del Distrito Nacional, procura la inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la rogación original, a través del Oficio Núm. ORH-00000122160 de fecha veintidós (22) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), fundamentándose en el hecho de que, en el acto auténtico Núm. 32/2022, de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de pagaré notarial, fue consignado el deudor con estado civil soltero, mientras que en el derecho de propiedad del inmueble de referencia figura como casado, y no fue depositada la autorización de la cónyuge para solicitud; **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada por el Registro de Títulos, mediante el Oficio Núm. ORH-00000123456, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), confirmando los motivos del rechazo anterior; **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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 treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente Núm. 0322024574811, en el cual la señora **Miguelina Díaz**

solicitó la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, sustentada en la primera copia del pagaré notarial Núm. 32/2022, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), para ser ejecutada en perjuicio del inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. A-4, identificada como 309491046381: A-4, con una extensión superficial de 255.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100130979*”, propiedad de los señores **Juan Francisco Rodríguez Consoro y Martha Erneris Jaquez Hiraldo**; **ii**) que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó el expediente en virtud de que el deudor está casado en los originales, mientras que en el acto auténtico antes indicado figura como soltero y no fue aportado acto de autorización de su cónyuge; **iii**) que, mediante el expediente Núm. 0322024633397 se solicitó la reconsideración, emitiendo el Registro de Títulos el oficio Núm. ORH-00000123456, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el cual rechaza el recurso toda vez que se mantienen las razones que motivaron el rechazo anterior; **iv**) que, el caso que nos ocupa es la inscripción de una hipoteca definitiva a través doble factura en virtud de un pagaré notarial que cumple con todos los requisitos legales y jurisprudenciales; **v**) que, la cédula de identidad y electoral del señor **Juan Francisco Rodríguez Consoro**, figura su estado civil como soltero, y ese fue el documento presentado ante el notario público al momento de firmar el acto auténtico indicado; **vi**) que, las deudas personales contraídas en este caso por el señor **Juan Francisco Rodríguez Consoro** forman parte del pasivo de la comunidad legal de bienes del matrimonio; **vi**) que, por todo lo antes expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio ORH-00000123456, emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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 **Juan Francisco Rodríguez Consoro**, con la señora **Miguelina Díaz**, se integraba válidamente al pasivo de la comunidad matrimonial formada con la señora **Martha Erneris Jaquez Hiraldo**, aunque no la haya consentido y que se proceda a inscribir la Hipoteca Judicial Definitiva a favor de **Miguelina Díaz**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante ORH-00000122160, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *en el acto auténtico No. 32/2022, de fecha 17 de noviembre de 2023, se establece el estado civil del deudor, el señor Juan Francisco Rodríguez Consoro, como soltero, mientras que en el inmueble identificado como 309491046381: A-4, Distrito Nacional, aparece como casado, y no figura depositado en el expediente la documentación mediante la cual su cónyuge de este lo autoriza...*”

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, los señores **Juan Francisco Rodríguez Consoro**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 090-0015645-6 y **Martha Erneris Jaquez Hiraldo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-1419457-4, **casados entre sí**, adquieren el derecho de propiedad del inmueble identificado

como: “Unidad Funcional Núm. A-4, identificada como **309491046381: A-4**, con una extensión superficial de **255.00 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. **0100130979**, mediante acto bajo firma privada, de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017), legalizadas las firmas por la Licda. Carmen Rosa, inscrito en fecha primero (01) de agosto del año dos mil diecisiete (2017), a las 02:57:49 p.m. publicitado bajo el Libro núm. 4040, Folio núm. 0166.

- ii. Que, en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente Núm. 0322024574811, en el cual la señora **Miguelina Díaz** solicitó la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, por un monto de RD\$550,000.00, sobre el inmueble supra indicado, en virtud de la primera copia del pagaré notarial Núm. 32/2022, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).
- iii. Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la anterior solicitud mediante el oficio Núm. ORH-00000122160 de fecha veintidós (22) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a razón de que el señor **Juan Francisco Rodríguez Consoro** (deudor) figura como casado con la señora **Martha Erneris Jaquez Hiraldo** en los originales del inmueble que nos ocupa, mientras que en el acto auténtico Núm. 32/2022, fue consignado como soltero, y además, no fue aportado el acto de autorización de la referida señora para la inscripción de la hipoteca judicial definitiva.
- iv. Que, en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito en el Registro de Títulos del Distrito Nacional, el expediente Núm. 0322024633397, mediante el cual la parte interesada solicitó la reconsideración de la inscripción de hipoteca judicial definitiva, recibiendo como respuesta a la rogación, el oficio Núm. ORH-00000123456, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), en virtud del cual el Registro de Títulos rechazó el recurso toda vez que se mantienen las razones que motivaron el rechazo anterior.

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. 32/2022, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), el cual carece de la autorización correspondiente de la señora **Martha Erneris Jaquez Hiraldo**, a pesar de que el inmueble se encuentra registrado en favor de los esposos **Juan Francisco Rodríguez Consoro y Martha Erneris Jaquez Hiraldo**, no siendo propiedad personal de quien figuró como deudor en el pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1421 del Código Civil Dominicano - (Modificado por la Ley 189-01) 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.*”

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 sólo 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 la deuda contraída por el señor **Juan Francisco Rodríguez Consoro**, se trata de una deuda quirografaria, por lo que el préstamo concertado por el referido señor con la señora **Miguelina Díaz**, se integraba válidamente al pasivo de la comunidad matrimonial formada con la señora **Martha Erneris Jaquez Hiraldo**, 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.

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

CONSIDERANDO: Que, 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 del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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 señora **Miguelina Díaz**, en contra del oficio Núm. ORH-00000123456, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente

registral núm. 0322024633397, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/saub