



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2021-00039

FECHA

05-04-2021

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-0290

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por las señoras **Virginia María Fernández Mojica**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0383542-7, y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-1232957-3, domiciliadas y residentes en la calle 3 Este, Edificio Don Miguel, piso 4, apartamento 4-B del sector denominado Buena Vista Norte de la ciudad de La Romana, República Dominicana, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Juan Alfredo Ávila Güilamo**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0042088-5, con estudio profesional abierto en la carretera Romana Bayahibe, Kilómetro 13 ½, local 07, Plaza La Estancia, del Proyecto Turístico La Estancia Golf Resort, provincia la Altagracia, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.114360, relativo al expediente registral No. 9092100647, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro De Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 9092100255, inscrito el veinte (20) de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:17:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción Hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor de las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, mediante la Compulsa notarial del acto auténtico No. 12-2020, de fecha 03 de julio del año dos mil veinte 2020, instrumentado por el Dr. Luis Armando Muñoz Bryan, notario público de los del número del municipio de La Romana, matrícula No. 4663, sobre el inmueble identificado como: *“Unidad funcional A-1 identificado como 500346197119 : A-1, matrícula No. 3000102035, Condominio Residencial Don Miguel III, ubicada*

en el municipio y provincia La Romana”, propiedad de los señores **Federico Adolfo Báez González** y **Adelfa Matilde Seijas García de Báez**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio No. O.R.112122, de fecha primero (01) de febrero del año dos mil veinte (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9092100647, inscrito el quince (15) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:30:18 P.m. contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, en contra del pre citado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 66-2021, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Josehp Chía Peralta, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; mediante el cual las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, notifican el presente recurso jerárquico a los señores **Federico Adolfo Báez González** y **Adelfa Matilde Seijas García de Báez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad funcional A-1 identificado como 500346197119: A-1, matrícula No. 3000102035, Condominio Residencial Don Miguel III, ubicada en el municipio y provincia La Romana”*.

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 No. O.R.114360, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9092100647, emitido por el Registro de Títulos de San Pedro De Macorís; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de inscripción Hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor de las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, sobre el inmueble identificado como: *“Unidad funcional A-1 identificado como 500346197119 : A-1, matrícula No. 3000102035, Condominio Residencial Don Miguel III, ubicada en el municipio y provincia La Romana”*, propiedad de los señores **Federico Adolfo Báez González** y **Adelfa Matilde Seijas García de Báez**, en virtud de la Compulsa notarial del acto auténtico No. 12-2020, de fecha 03 de julio del año dos mil veinte 2020, instrumentado por el Dr. Luis Armando Muñoz Bryan, notario público de los del número del municipio de La Romana, matrícula No. 4663.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha primero (1º) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa

procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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, los señores **Federico Adolfo Báez González** y **Adelfa Matilde Seijas García de Báez**, en calidad de propietarios del inmueble en cuestión, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 66-2021, de fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021)²; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procura la inscripción Hipoteca por un monto de US\$40,000.00, en virtud de pagaré notarial en favor de las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, mediante la Compulsa notarial del acto auténtico No. 12-2020, de fecha 03 de julio del año dos mil veinte 2020, instrumentado por el Dr. Luis Armando Muñoz Bryan, notario público de los del número del municipio de La Romana, matrícula No. 4663, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad funcional A-I identificado como 500346197119 : A-I, matrícula No. 3000102035, Condominio Residencial Don Miguel III, ubicada en el municipio y provincia La Romana*”, propiedad de los señores **Federico Adolfo Báez González** y **Adelfa Matilde Seijas García de Báez**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*que, si bien es cierto que el inmueble objeto de la presente rogación, tiene como titulares a los señores Federico A. Báez y Adelfa M. Garcia de Báez, casados bajo la comunidad de legal de bienes, no menos es cierto que en el pagaré notarial de fecha 06/07/2020, no figura el consentimiento de la señora Adelfa M. Garcia de Báez para dicho pagaré. ATENDIDO: A que en tener de lo antes expuesto, este registro entiende pertinente rechazar el presente expediente, toda vez que no procede la ejecución de la hipoteca en virtud de pagaré notarial, puesto que los titulares registrales figuran casados bajo el régimen de la comunidad legal de bienes y uno de los cónyuges no figura en el acto consintiendo dicho pagaré, según las disposiciones del artículo 1421 del Código Civil Dominicano*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que la solicitud de que se trata fue realizada en razón de que el señor **Federico Adolfo Báez González** contrajo una deuda por la suma de cuarenta mil

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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

² Al tenor del artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

dólares norteamericanos con 00/100 (US\$40,000.00), o su equivalente en pesos dominicanos con las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, en virtud del Pagaré Notarial marcado con el No. 12-2020 de fecha tres (3) de julio del año dos mil veinte (2020), del protocolo del abogado Notario Público de los del número para La Romana, Dr. Luis Armando Muñoz Bryan (...); **2**) que la Registradora de Títulos presumió sin ningún, medio probatorio lo siguiente: I) Que el inmueble es la vivienda familiar; II) Que los esposos están casados bajo el régimen de la comunidad legal; **3**) que tal como hemos indicado la deuda por la que pretendemos realizar la inscripción de que se trata, fue contraída mediante “Pagaré notarial” solo firmado por el esposo, pero aun así las acreedoras pueden exigir el pago sobre sus bienes propios y lo de la comunidad con su esposa por expresa disposición e interpretación a contrario el artículo 1419 del Código Civil Dominicano (...); **4**) que toda deuda admitida por el esposo, bien puede ser personal, pero el dinero que tomó prestado como en el caso de la especie, entró dentro de la comunidad, pudiendo el acreedor hipotecar los bienes de la comunidad o en el peor de los casos el 50% pertenece al deudor; y, **5**) que todos los demás registradores del país inscriben hipotecas sobre la parte pro-indivisa de una copropietario deudor, por sus deudas personales.

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 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*”. (Negrita y subrayado nuestros)

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...*”³.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y contrario a lo establecido por la parte recurrente, para que proceda la inscripción de una hipoteca en virtud de un pagaré notarial, sobre un inmueble de la comunidad legal, dicho acto jurídico debe ser consentido por ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que en efecto, y respecto del presente caso, el pagaré notarial que sirve de base a la rogación original solo fue consentido por el señor **Federico Adolfo Báez González**; dígase, que el mismo no fue consentido por su esposa, señora **Adelfa Matilde Seijas García de Báez**; conforme lo exige el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*).

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 No. 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 San Pedro de Macorís; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

³ BIAGGI LAMA, Juan A. “*Los Regímenes Matrimoniales en el Ordenamiento Jurídico Dominicano*”, pág. 194.

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 San Pedro de Macorís 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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 48, 57, 58, 61, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, y 1401, 1409 y 1421 del Código Civil Dominicano; y artículo 545 del Código de Procedimiento Civil Dominicano;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**; 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, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/expg