



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2021-00082**

FECHA  
**25-08-2021**

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-1109**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticinco (25) días del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), por las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, dominicanas, mayores de edad, portadoras de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0383542-7 y 402-1232957-3, respectivamente, domiciliadas y residentes en la calle 3 Este, Edificio Don Miguel, piso 4, apartamento 4-B, sector Buena Vista Norte, de la ciudad, municipio y provincia 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, Proyecto Turístico La Estancia Golf Resort, provincia La Altagracia, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.124708, relativo al expediente registral No. 9092102898, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís.

VISTO: El expediente registral No. 9092102047, inscrito el cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:16:48 a. m., contentivo de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario en favor de las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, en virtud de los siguientes documentos: **a)** El acto de alguacil No. 64-2021, de fecha 08 de marzo del año dos mil veinte 2021, instrumentado por el ministerial Joseph Chia Peralta, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contentivo mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario; **b)** El acto de alguacil No. 249-2021, de fecha 15 de abril del año dos mil veinte 2021, instrumentado por el

ministerial Ángel Yordany Santana Smith, alguacil ordinario de la Cámara penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, contentivo de proceso verbal de embargo inmobiliario; y, c) El acto de alguacil No. 258-2021, de fecha 20 de abril del año dos mil veinte 2021, instrumentado por el ministerial Joseph Chia Peralta, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contentivo de denuncia proceso verbal de embargo inmobiliario, relativo al inmueble identificado como: “*Unidad funcional A-1, identificado como 500346197119 : A-1, Condominio Residencial Don Miguel III, ubicado en el municipio y provincia La Romana; identificado con la matrícula No. 3000102035*”, 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.120493, de fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9092102898, inscrito en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:58:50 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesto por las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, en contra del precitado oficio de rechazo No. O.R.120493; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 355-2021, de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Roberto Ramón Gómez Hidalgo, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; 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, Condominio Residencial Don Miguel III, ubicado en el municipio y provincia La Romana; identificado con la matrícula No. 3000102035*”.

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.124708, diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; concerniente a la acción en reconsideración de una de solicitud de inscripción de Embargo Inmobiliario en favor de las señoras **Virginia María Fernández Mojica** y **Cecile Marie Vicioso Fernández**, por el monto de US\$ 40,000.00, en virtud de los documentos siguientes: **a)** El acto de alguacil No. 64-2021, de fecha 08 de marzo del año dos mil veinte 2021, instrumentado por el ministerial Joseph Chia Peralta, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contentivo mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario; **b)** El acto de alguacil No. 249-2021, de fecha 15 de abril del año dos mil veinte 2021, instrumentado por el ministerial Ángel Yordany Santana Smith, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de La Romana, contentivo de proceso verbal

de embargo inmobiliario; y, c) El acto de alguacil No. 258-2021, de fecha 20 de abril del año dos mil veinte 2021, instrumentado por el ministerial Joseph Chia Peralta, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, contentivo de denuncia proceso verbal de embargo inmobiliario, relativo al inmueble identificado como: “*Unidad funcional A-I, identificado como 500346197119 : A-I, Condominio Residencial Don Miguel III, ubicado en el municipio y provincia La Romana; identificado con la matrícula No. 3000102035*”, propiedad de los señores **Federico Adolfo Báez González y Adelfa Matilde Seijas García de Báez**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de agosto 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 trata<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, le fue notificada a los señores **Federico Adolfo Báez González y Adelfa Matilde Seijas García de Báez**, en calidad de titulares registrales, mediante el citado acto de alguacil No. 355-2021; 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, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*que, en el Acto No. 12-2020, de fecha 09/12/2020, instrumentado por el Dr. Luis Armando Muñoz Bryan, abogado notario público de los del número de La Romana, contentivo de Pagaré notarial, no figura el consentimiento de la Sra. Adelfa Matilde Seijas García de Báez, quien es la cónyuge del deudor, el Sr. Federico Adolfo Báez González*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: Que, no se necesita la firma de la esposa para que el pagaré sea válido, y ejecutable sobre un inmueble de la comunidad, y en el peor de los casos, inscrito sobre el 50% que pertenece al marido, o de lo contrario se violenta el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil.

---

<sup>1</sup> 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).

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, resulta pertinente indicar que, sobre las ejecuciones y el régimen de la comunidad de bienes, la doctrina local ha establecido que: “*En tanto y cuando 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 (...)*”<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y contrario a lo establecido por la parte recurrente, para que proceda la inscripción de embargo inmobiliario sobre un inmueble de la comunidad legal, el pagaré notarial debe ser consentido por ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y respecto del presente caso, el acto auténtico No. 12-2020, de fecha 03 de julio del año dos mil veinte 2020, contentivo de pagaré notarial, solo fue consentido por el señor **Federico Adolfo Báez González**, sin contener el consentimiento de su esposa, la señora **Adelfa Matilde Seijas García de Báez**; contrario a lo exigido por el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente Recurso Jerárquico y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; 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 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**, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 1421 del Código Civil;

#### 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.

---

<sup>2</sup> BIAGGI LAMA, Juan A. “*Los Regímenes Matrimoniales en el Ordenamiento Jurídico Dominicano*”, pág. 194.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza el presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido 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 practicar la cancelación del 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