

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00013

FECHA
31-01-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2657

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 160 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 veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Pedro Manuel Arias Nogueira**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0032509-5, y **Manuel Eduardo Arias Nogueira**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0190969-9, domiciliados y residentes en la calle Erick Ekman esquina calle Manuel Tavarez, Los Cerros de Gurabo III, municipio y provincia Santiago de los Caballeros, República Dominicana, quienes tienen como abogados apoderados especiales y constituidos a los **Licdos. Arlen Peña R.**, y **J. Stanly Hernández**, abogados de los tribunales de la República, matriculados en el colegio de abogados de la República Dominicana, bajo los números 21454-50-99 y 24992-466-02, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Mario Grullón núm. 3, Reparto del Este, municipio y provincia Santiago de los Caballeros, República Dominicana, sede de la oficina de abogados "Hernández-Muñiz-Peña", teléfono núm. (809)-276-0009, y correo electrónico arlen@hlaw.do y info@hlaw.do.

En contra del oficio núm. O.R. 212496, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral núm. 4042304098, emitido por el Registro de Títulos de Mao.

VISTO: El expediente registral núm. 4042304098, contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, inscrito en fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:40:06 p.m., en virtud de los siguientes documentos: **a)** compulsas notariales de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), respecto del acto núm. 46, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Lic. Juan de Jesús Rodríguez, notario público de los del número de Mao, con matrícula núm. 7186; **b)** instancia de doble factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por la Lic. Francia Yudelka Clase Clase, notario público de los del número de Santiago, con matrícula núm. 6732; y, **c)** acto de alguacil núm. 2000/2023, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jian Carlos José Peña, de Estrados de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo, en

relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. 218783218079, que tiene una extensión superficial de 47,770.44 metros cuadrados, ubicada en el municipio Esperanza, provincia Valverde; identificada con la matrícula núm. 0800012322”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil núm. 2410/2023, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jian Carlos José Peña, de Estrados de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros; mediante el cual los señores **Pedro Manuel Arias Nogueira** y **Manuel Eduardo Arias Nogueira**, notifican el presente recurso jerárquico al señor **Antonio José Tavárez Méndez** y **María Rodríguez**, en calidad de propietarios del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “Parcela núm. 218783218079, que tiene una extensión superficial de 47,770.44 metros cuadrados, ubicada en el municipio Esperanza, provincia Valverde; identificada con la matrícula núm. 0800012322”.

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. O.R. 212496, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral núm. 4042304098, emitido por el Registro de Títulos de Mao, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial respecto al expediente registral núm. 4042304098, contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, inscrito en fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:40:06 p.m., en virtud de los siguientes documentos: **a)** compulsas notariales de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), respecto del acto núm. 46, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Lic. Juan de Jesús Rodríguez, notario público de los del número de Mao, con matrícula núm. 7186; **b)** instancia de doble factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por la Lic. Francia Yudelka Clase Clase, notario público de los del número de Santiago, con matrícula núm. 6732; y, **c)** acto de alguacil núm. 2000/2023, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jian Carlos José Peña, de Estrados de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo, en relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. 218783218079, que tiene una extensión superficial de 47,770.44 metros cuadrados, ubicada en el municipio Esperanza, provincia Valverde; identificada con la matrícula núm. 0800012322”.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico

vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)¹. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), y el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificado el acto de alguacil núm. 2410/2023, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jian Carlos José Peña, de Estrados de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros; mediante el cual los señores **Pedro Manuel Arias Nogueira** y **Manuel Eduardo Arias Nogueira**, notifican el presente recurso jerárquico al señor **Antonio José Tavárez Méndez** y **María Rodríguez**, en calidad de propietarios del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

¹ Sentencia núm. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Mao, procura la inscripción de tres (03) hipotecas judiciales definitivas en virtud de los siguientes documentos: **a)** compulsas notariales de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), respecto del acto núm. 46, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Lic. Juan de Jesús Rodríguez, notario público de los del número de Mao, con matrícula núm. 7186; **b)** instancia de doble factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por la Lic. Francia Yudelka Clase Clase, notario público de los del número de Santiago, con matrícula núm. 6732; y, **c)** acto de alguacil núm. 2000/2023, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jian Carlos José Peña, de Estrados de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago de los Caballeros, contenido de mandamiento de pago tendente a embargo, en relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. **218783218079**, que tiene una extensión superficial de **47,770.44 metros cuadrados**, ubicada en el municipio Esperanza, provincia Valverde; identificada con la matrícula núm. **0800012322**”, propiedad de los señores **Antonio José Tavárez Méndez y María Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contenido del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: **1)** que es una vía de ejecución forzosa, la cual puede ser llevada a cabo sobre la generalidad de los bienes muebles e inmuebles del deudor, pues la firma de la cónyuge resulta obligatoria cuando es una hipoteca convencional; **2)** que el Art. 2092 del Código Civil dispone, que todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes muebles e inmuebles; **3)** que el mismo código en el Art. 2093, establece que los bienes del deudor son la prensa común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismo causas legítimas de preferencia; **4)** que las deudas de la comunidad estará por mitad a cargo de cada uno de los cónyuges o de sus herederos, según el Art. 1482 del Código Civil dominicano; **5)** que las personas son libre para contratar con terceros, es un derecho constitucional y una garantía para los acreedores; **6)** que la hipoteca solicitada es una hipoteca legal, en virtud de la disposiciones del Art. 545 del Código de Procedimiento Civil, lo que deja evidencia que se está en una vía de ejecución forzosa; y, **7)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Mao, que sea acogida la rogación inicial contentiva de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Mao, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “(...) de la revisión de los originales del certificado de título se observa que el señor Antonio José Tavárez Méndez figura como casado con la señora María Rodríguez, según consta en el Libro núm. 0125, Folio núm. 0199, Hoja núm. 0045, a la fecha de adquisición del derecho de propiedad, espáticamente en fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil dieciséis (2016)” (Sic).

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, según consta publicitado en los asientos registrales del inmueble identificado como: “Parcela núm. **218783218079**, que tiene una extensión superficial de **47,770.44 metros cuadrados**, ubicada en el municipio Esperanza, provincia Valverde; identificada con la matrícula núm. **0800012322**”, se puede verificar que el señor **Antonio José Tavárez Méndez**, adquirió el derecho de propiedad casado con la señora María Rodríguez.

CONSIDERANDO: Que la actuación registral recurrida procura la inscripción de un derecho real de garantía sobre el referido bien inmueble registrado en copropiedad bajo la comunidad de bienes de los señores Antonio José Tavárez Méndez y María Rodríguez. Por lo que, todo acto que sea inscrito por ante

el Registro de Títulos, con el fin de constituir, transmitir, declarar, o modificar derechos reales, cargas o gravámenes, debe ser autorizado por ambos cónyuges, salvo que se acredite que están casados bajo un régimen matrimonial distinto al de comunidad de bienes.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, mediante la copia certificada del acta notarial de fecha veintidós (22) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), núm. 46, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el Lic. Juan de Jesús Rodríguez, notario público de los del número de Mao, con matrícula núm. 7186, el señor **Antonio José Tavárez Méndez**, realiza una declaración de deuda y obligación de pago, que conlleva a la afectación de bienes de la comunidad, por consiguiente, conforme el ordenamiento jurídico vigente el acto auténtico debió contar con el consentimiento de ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y en atención del presente caso, el pagaré notarial que sirve de base a la rogación original solo fue consentido por el señor **Antonio José Tavárez Méndez**; dígase, que el mismo no fue consentido por su esposa y copropietaria, señora **María Rodríguez**; conforme lo exige el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley núm. 189-01*). Al respecto, para que proceda la inscripción de una hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial, sobre los inmuebles de la comunidad legal, dicho acto jurídico debe de ser consentido por ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1421 del Código Civil de la República Dominicana, 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”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, además, se puede verificar en la Resolución núm. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional, el artículo 23, numeral 60, el cual establece los requisitos necesarios para la inscripción de la hipoteca judicial definitiva en virtud de pagaré notarial (hipoteca en virtud de pagaré notarial). Identificándose como documento base para la inscripción de esta actuación registral, el Acto auténtico (primera copia certificada), suscrito por los titulares del inmueble y con el consentimiento del cónyuge para los casos de que el deudor esté casado bajo el régimen de la comunidad legal.

CONSIDERANDO: Que es importante resaltar la facultad normativa de la Dirección Nacional de Registro de Títulos para establecer los requisitos de las inscripciones de actuaciones registrales, que le confiere el Reglamento General de Registro de Títulos y la Ley núm. 108-05, de Registro de Inmobiliario, al señalar las funciones otorgadas a este órgano administrativo, así que se ha reconocido por el precedente constitucional contenido en la Sentencia TC/0477/15, de 5 de noviembre de 2015.

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 Mao; 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 Mao 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”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), y 1401, 1409 y 1421 del Código Civil Dominicano; artículo 545 del Código

de Procedimiento Civil Dominicano; y, artículo 28, numeral 6, de la Resolución núm. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales;

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 recurso jerárquico, interpuesto en veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Pedro Manuel Arias Nogueira** y **Manuel Eduardo Arias Nogueira**, en contra del oficio núm. O.R. 212496, de fecha ocho (08) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral núm. 4042304098, emitido por el Registro de Títulos de Mao; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Mao, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Mao 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/nbog