

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-000090**

FECHA  
**08-07-2019**

NO. EXPEDIENTE  
**S/N**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), años 175 de la Independencia y 156 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 dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), por la sociedad comercial **DISFARMACO, S. R. L.**, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-22-02981-8, y su domicilio social abierto en la calle 5ta., casi esquina 20, sector Villa Aura, Manoguayabo, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, debidamente representada por su gerente, señor **Benjamín Ramos Lizardo**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1308444-6, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Oscar A. Concepción Reyes**, abogado de los Tribunales de la República, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2073807-0, con estudio profesional abierto en la calle Francisco Prats Ramírez, Esquina Bohechio, Torre Gil Roma X, Apto. 2A, Distrito Nacional.

En contra del oficio ORH-0000020371, relativo al expediente registral No. 9082019220949, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082019158232, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de Acto Auténtico No. 83/2018 de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), suscrito por el señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena**, quien se reconoce deudor de la sociedad comercial **DISFARMACO, S. R. L.**, por ante la Licda. Claribel Galán Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3060, inscrito en fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019); el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través de su oficio ORH-0000018952, de fecha ocho (08) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que “*el inmueble se*

*encuentra en copropiedad y el pagaré solo lo firma uno de los propietarios, además el deudor, señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena** figura casado en el acto No 83/2018 de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), y su conyugue no aparece firmando el pagaré, y la misma tampoco fue notificada, lo que se contrapone con el artículo 1421 del Código Civil.”*

VISTO: El expediente registral No. 9082019220949, contentivo de Solicitud de Reconsideración, presentado ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del oficio ORH-0000020371 de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico, el cual fundamentó su decisión en que *“las causales que motivaron el oficio de rechazo No. ORH-00000018952 no ha sido objeto de variación y que las partes no han procedido a cumplir con todas las formalidades de forma establecidas por el Reglamento General de Registro de Títulos para la admisibilidad del presente recurso, toda vez que no han notificado a todas las partes envueltas en el presente expediente.”*

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “309439557795, que tiene una superficie de 1,573.73 metros cuadrados, matrícula No. 0100070413, ubicado en Santo Domingo Oeste y 309472103885, que tiene una superficie de 106.28 metros cuadrados, matrícula No. 0100071662, ubicado en Santo Domingo Oeste.”

VISTO: El acto de alguacil No. 86/19, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial **Ramón Pérez Ramírez**, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena**.

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. ORH-0000020371, concerniente al expediente registral No. 9082019220949, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en relación a una solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, en virtud de Acto Auténtico No. 83/2018 de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), suscrito por el señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena**, quien se reconoce deudor de la sociedad comercial **DISFARMACO, S. R. L.**, por ante la Licda. Claribel Galán Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3060, relativa a los inmuebles identificados como: “1) 309439557795, que tiene una superficie de 1,573.73 metros cuadrados, matrícula No. 0100070413, ubicado en Santo Domingo Oeste y 2) 309472103885, que tiene una superficie de 106.28 metros cuadrados, matrícula No. 0100071662, ubicado en Santo Domingo Oeste.”

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) del mes de junio

del año dos mil diecinueve (2019), 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>; 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la ejecución de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial sobre los inmuebles antes mencionados; requerimiento que fue calificado de manera negativa, bajo el motivo de que uno de los inmuebles se encuentra en copropiedad y el pagaré solo lo firma uno de los propietarios, además el deudor, señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena** figura casado en el acto No 83/2018 de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), y su conyugue no aparece firmando el pagaré, y la misma tampoco fue notificada, lo que se contrapone con el artículo 1421 del Código Civil, razón por la cual el Registro de Títulos correspondiente indicó que no le es posible acoger la referida solicitud.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, en síntesis, se establece que: *“la solicitud de Inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré No. 83/2018, sobre el inmueble identificado como 309439557795, matrícula No. 0100070413, con una superficie de 1,573.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, el cual es propiedad de los señores Nelson Aquiles Imbert Balbuena y Margarita Paredes Eduardo, haciéndose la salvedad de que la hipoteca solo afectara el 50% de los derechos pertenecientes al señor Nelson Aquiles Imbert Balbuena, quien suscribe el pagaré citado, además de que con relación al inmueble identificado como 309472103885, matrícula No. 0100071662, con una superficie de 106.28 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, el derecho se encuentra registrado única y exclusivamente a favor del señor Nelson Aquiles Imbert Balbuena”*. Otro de los motivos argüidos por el hoy recurrente es que *“de conformidad con la Resolución No. 2127-1211 del 26 de diciembre del año 2012, se hace necesaria la inscripción de toda hipoteca que pretenda ejecutarse, lo que se traduce en que frente a la existencia de un título ejecutorio de esta naturaleza, el Registrador está llamado a hacer registrar sobre los derechos del deudor aquella acreencia que en su contra exista, lo que en la especie se ha solicitado sin la afectación del derecho de la copropietaria, pues tal y como se ha establecido en la Doble factura depositada al efecto, la solicitud de la sociedad comercial DISFARMACO, S. R. L., se limita al 50% del inmueble en cuestión donde existe esa condición”*.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales inscritos sobre los inmuebles identificados como: *“1) 309439557795, que tiene una superficie de 1,573.73 metros cuadrados, matrícula No. 0100070413, ubicado en Santo Domingo Oeste y 2) 309472103885, que tiene una superficie de 106.28 metros cuadrados, matrícula No. 0100071662, ubicado en Santo Domingo Oeste”*, así como la documentación suministrada, advierte que el Registrador de Títulos ha rechazado las solicitudes de inscripción de Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial y de Reconsideración, alegando que, el señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena** estaba casado al momento de reconocer la deuda, y que en el pagaré no se cuenta con la autorización de su cónyuge, de conformidad con lo que establece el artículo 1421 del Código 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).

dominicano; sin embargo se puede constatar que el inmueble 309439557795, que tiene una superficie de 1,573.73 metros cuadrados, matrícula No. 0100070413, ubicado en Santo Domingo Oeste, aunque su derecho se encuentra en copropiedad, el señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena** lo adquirió soltero y que el inmueble 309472103885, que tiene una superficie de 106.28 metros cuadrados, matrícula No. 0100071662, ubicado en Santo Domingo Oeste, se encuentra registrado a su favor, también con estado civil de soltero.

CONSIDERANDO: Que el contenido de los registros se considera exacto, y esta exactitud no admite prueba en contrario, salvo la revisión por causa de fraude o por causa de error material, conforme a lo que establece el artículo 90 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, tomándose como bueno y valido para los acreedores, el estado civil publicitado en los asientos registrales, por lo que, en el caso de la especie, la función calificadora debe limitarse en validar el estado civil que se encuentra publicitado respecto al señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena**, que conforme nuestros originales es soltero, por lo que no se estaría violentado la comunidad de bienes, pues solo se está afectando los inmuebles propios del deudor.

CONSIDERANDO: Que el acreedor, en cumplimiento de su título ejecutorio no está afectando los derechos de la cónyuge del referido señor, pues, conforme al principio de Publicidad, consagrado en el Principio II, de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, se ha dotado de fe pública a lo que se encuentra registrado y publicitado en el órgano registral; observándose en dicho asiento registrado, que el señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena** adquirió el derecho sobre los inmuebles que nos ocupan como soltero.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) y artículos 545 del Código de Procedimiento Civil y 1421 del Código Civil.

#### **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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por la sociedad comercial **DISFARMACO, S. R. L.**, en contra del oficio No. ORH-0000020371, relativo al expediente registral No. 9082019220949, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia: Revoca la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, inscribir una Hipoteca en virtud del Pagaré Notarial, por un monto de EUR\$238,000.00, en favor de la sociedad comercial **DISFARMACO, S. R. L.**,

constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) No. 1-22-02981-8, sobre la participación del derecho de propiedad que se encuentra registrado a favor del señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena** sobre el inmueble: 309439557795, que tiene una superficie de 1,573.73 metros cuadrados, matrícula No. 0100070413, ubicado en Santo Domingo Oeste y sobre el inmueble 309472103885, que tiene una superficie de 106.28 metros cuadrados, matrícula No. 0100071662, ubicado en Santo Domingo oeste, conforme al pagaré notarial No. 83/2018, de fecha catorce (14) del mes de mayo del año dos mil dieciocho (2018), suscrito por el señor **Nelson Aquiles Imbert Balbuena**, quien se reconoce deudor de la sociedad comercial **DISFARMACO, S. R. L.**, por ante la Licda. Claribel Galán Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3060, inscrito originalmente en fecha dos (02) del mes de abril del año dos mil diecinueve (2019).

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/jedsc