

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00103

FECHA
02-08-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) día del mes de agosto 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 dieciséis (16) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), por el señor **Andrew Butchers**, inglés, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 518441492, domiciliado y residente en la provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Francisco Álvarez Aquino, Francisco Álvarez Martínez y Pedro Castro**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electorales Nos. 001-0107678-4, 001-1807198-4 y 402-2119096-6, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados Álvarez & Almonte, sito en el Quinto Piso del edificio Boyero, ubicado en la avenida Gustavo Mejía Ricart y la calle Alberto Larancuent, sector de Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo, relativo al expediente registral No. 2561903382, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Bani.

VISTO: El expediente registral No. 2561901314, contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial por un monto de €497,736.51, a favor del señor **Andrew Butchers**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 241-poses-150, del Distrito Catastral No.08, matrícula 0500020228, ubicado en Azua de Compostela, con una extensión superficial de 144,793.00 metros cuadrados”*, propiedad del señor **Luis Eugenio Contreras Brea**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Bani a través de su oficio fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión dejando establecido que no podía ejecutar la rogación en virtud de que *“el acto auténtico fue instrumentado por un notario público de los del número del Distrito Nacional y el inmueble que nos ocupa pertenece al Municipio de Azua de Compostela, lo cual constituye una irregularidad insubsanable e incumplimiento de un requisito de fondo”*, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “Parcela No. 241-poses-150, del Distrito Catastral No.08, matrícula 0500020228, ubicado en Azua de Compostela, con una extensión superficial de 144,793.00 metros cuadrados”.

VISTO: El acto de alguacil No. 432/2019, de fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial Antonio Jorge Herrera, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; por medio al cual el señor **Andrew Butchers** le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Luis Eugenio Contreras Brea**.

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 de rechazo, relativo al expediente registral No. 2561903382, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Bani, en relación a una solicitud de inscripción de una Hipoteca en virtud del Pagaré Notarial contenido en el acto auténtico No. 24, de fecha 26 de julio de 2018, instrumentado por el Lic. Aurelio Sánchez Guerrero, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula 3034, por un monto de €497,736.51, a favor del señor **Andrew Butchers**, sobre el inmueble: “Parcela No. 241-poses-150, del Distrito Catastral No.08, matrícula 0500020228, ubicado en Azua de Compostela, con una extensión superficial de 144,793.00 metros cuadrados”, propiedad del señor **Luis Eugenio Contreras Brea**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dos (02) de julio del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de julio 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 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Bani, procura la ejecución de una Hipoteca en virtud del Pagaré Notarial, contenido en el acto auténtico No. 24, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Lic. Aurelio Sánchez Guerrero, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula 3034, por un monto de €497,736.51, a favor del señor **Andrew Butchers**, sobre el inmueble: “Parcela No. 241-poses-150, del Distrito Catastral No.08, matrícula 0500020228, ubicado en Azua de Compostela, con una extensión superficial de 144,793.00 metros cuadrados”, propiedad del señor **Luis Eugenio Contreras Brea**, requerimiento este que fue calificado de manera negativa, por el referido órgano registral, mediante

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*).

oficio de fecha dieciséis (16) de mayo del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 2561901314, y posteriormente fue sometida la solicitud de reconsideración y mantenida su calificación a través del oficio de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 2561903382, bajo el entendido de que el acto auténtico fue instrumentado por un notario público de los del número del Distrito Nacional y el inmueble que nos ocupa pertenece al Municipio de Azua de Compostela.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, en síntesis, se establece que: *“el artículo 16 de la ley 140-15 del notariado, dispone que los notarios son oficiales públicos instituidos por el Estado para recibir, interpretar y redactar los actos, contratos, declaraciones y hacer comprobaciones de hechos que personalmente ellos ejecutan, ellos cuales les otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad pública y los dota de fecha cierta, de conformidad con la ley; que la función nodal del notario, la cual se circunscribe especialmente a dar autenticidad y fecha cierta a los actos que por ante él se suscriban, como lo son, especialmente, actos como los pagarés notariales, mismos que contienen compromisos de índole económico sobre la totalidad del patrimonio del suscribiente; que en cuanto a lo establecido en el artículo 19 de la ley de marras, en primer lugar se establece que los actos instrumentado por el notario público deberán estar enmarcados dentro de su ámbito territorial, asunto que en la especie se cumple a cabalidad, toda vez que tanto el señor **Luis Eugenio Contreras Brea**, en su calidad de fiador solidario y el señor **Andrew Butchers**, en su calidad de garante, poseen domicilio en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, demarcación territorialmente competente para que el Lic. Aurelio Sánchez Guerrero fungiera como notario público. Resultaría inconcebible que una persona cuya residencia y domicilio sea el Distrito Nacional proceda a poner en garantía la totalidad de todos sus bienes, tanto muebles como inmuebles, por ante un notario diferente al de su lugar de residencia. Lo contrario sería una verdadera burla a la normativa legal vigente; en segundo lugar, la limitación dispuesta por el Art. 19 de la ley 140-15, ha sido establecido únicamente para los documentos que afecten de manera exclusiva derechos inmobiliario, por lo que en la especie, al no encontrarse ante un acto que afecte de manera exclusiva un derecho inmobiliario dentro de los bienes del señor **Luis Eugenio Contreras Brea**, sino que los cubre de manera general, resultaría imposible aplicar el artículo de marras”*.

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de verificar los asientos registrales inscritos sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 241-poses-150, del Distrito Catastral No.08, matrícula 0500020228, ubicado en Azua de Compostela, con una extensión superficial de 144,793.00 metros cuadrados”*, así como la documentación suministrada, advierte que el Registrador de Títulos ha rechazado la solicitud de inscripción de Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial y de Reconsideración, alegando que, el acto auténtico fue instrumentado por un notario público de los del número del Distrito Nacional y el inmueble en cuestión pertenece al Municipio de Azua de Compostela, por lo que el notario actuante actuó fuera de su jurisdicción en el pagaré notarial que se pretende ejecutar.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, la competencia territorial del notario público establecida en el artículo 19 la Ley 140-15 del Notariado, señala que los actos que afecten los derechos inmobiliarios deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate, no menos cierto es que para el caso específico del pagaré notarial, no hay una concesión explícita sobre un inmueble determinado, sino que por la naturaleza misma del acto, la estructura del pagaré conlleva

el compromiso de la universalidad de los bienes del deudor en favor del acreedor; distinto es el escenario en el que las partes describen un inmueble en el acto, toda vez que ya no estaríamos frente a un pagaré notarial como tal, sino frente a una hipoteca convencional en virtud de acto auténtico, cuestión que no sucede en el pagaré que nos ocupa, por lo que entendemos que el Registro de Títulos de Baní hizo una mala aplicación de dicho artículo, toda vez que para el caso de la especie el notario actuante en el pagaré notarial actuó dentro de la jurisdicción que le confiere la ley.

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 Baní; 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 19 la Ley 140-15 del Notariado.

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 del señor **Andrew Butchers**, en calidad de acreedor, en contra del oficio de rechazo, relativo al expediente registral No. 2561903382, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Baní, 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 Baní inscribir una **Hipoteca en virtud del Pagaré Notarial**, por un monto de €497,736.51, a favor del señor **Andrew Butchers**, inglés, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 518441492, domiciliado y residente en la provincia Santo Domingo, República Dominicana, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 241-POSES-150, del Distrito Catastral No.08, matrícula 0500020228, ubicado en Azua de Compostela, con una extensión superficial de 144,793.00 metros cuadrados”*, propiedad del señor **Luis Eugenio Contreras Brea**, conforme al pagaré notarial No. 24, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos dieciocho (2018), instrumentado por el Lic. Aurelio Sánchez Guerrero, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula 3034; inscrita originalmente en fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), a las 10:14:00 a.m.

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/cch