

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00004

FECHA
13-01-2020

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de enero del año dos mil veinte (2020), años 176 de la Independencia y 157 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 trece (13) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), por razón social **Avelino Abreu S.A.S.**, entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República, Registro Nacional de Contribuyentes No. 101023678, con su domicilio social y oficina principal en la Avenida Autopista Duarte Km. 61/2 Los Jardines del Norte, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Capital de la República Dominicana, representada por la señora **Rosa Milagros Abreu Debord**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0147882-4, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo Guzmán, Capital de la República Dominicana, que tiene como abogado constituido y apoderado especial al Lic. Robert G. Figueroa F., dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 051-0015084-5, con estudio profesional abierto de forma permanente, en la Avenida Gustavo Mejía Ricart, No. 273, edificio comercial Cora II, quinto piso, local E4, La Castellana, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000030462, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019495946, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019477379, contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial a favor de **Avelino Abreu, S.A.S.**, según compulsas del acto auténtico No. 72-2017 de fecha 26 de octubre del 2017, instrumentado por el Lic. Harold Schiminsky Cabrea, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5212; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio de rechazo No. OSU-00000067630, de fecha veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), acto que ha sido impugnado en la presente acción recursiva.

VISTO: El acto de alguacil No. 618-2019, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial **Volki Cruz Matos**, Alguacil Ordinario de Estrado del Primer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Ysabel García de Guzman** y **Felipe Guzman Rodriguez**, en calidad de propietarios del inmueble.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Parcela No. 104-SUB-1-SUB-9, Distrito Catastral No. 04, con una superficie de 286.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100315098, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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-00000030462, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019495946, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial a favor de **Avelino Abreu, S.A.S**, según compulsas del acto auténtico No. 72-2017 de fecha 26 de octubre del 2017, instrumentado por el Lic. Harold Schiminsky Cabrea, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5212, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 104-SUB-1-SUB-9, Distrito Catastral No. 04, con una superficie de 286.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100315098, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha once (11) de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día treces (13) del mes de diciembre 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 Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de hipoteca por un monto de US\$51,747.40 en virtud de pagaré notarial a favor de **Avelino Abreu, S.A.S**, según compulsas del acto auténtico No. 72-2017 de fecha 26 de octubre del 2017, instrumentado por el Lic. Harold Schiminsky Cabrea, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 5212, sobre los derechos del señor **Felipe Guzmán Rodríguez**, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 104-SUB-1-SUB-9, Distrito Catastral No. 04, con una superficie de 286.00 metros cuadrados, matrícula No. 0100315098, ubicado en el Distrito Nacional”*; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, pues no procede la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial sobre inmuebles de la

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).

comunidad de bienes, cuando dicho acto sólo ha sido firmado por uno de los cónyuges, de acuerdo con el artículo 1421 del Código Civil Dominicano.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que el Sr. **Felipe Guzman Rodriguez** suscribió el acto No. 72/2017, de fecha 26 de octubre del año 2017, contentivo de pagaré notarial por un monto de UD\$51,747.40 a favor de **Avelino Abreu, S.A.S**; b) que mediante los actos Nos. 450-2019 del 10 de octubre del 2019 y 476-2019 del 15 de octubre del 2019, ambos del protocolo del ministerial Volkis Cruz Matos, se notificó el mandamiento de pago y conocimiento de la deuda contraída por el Sr. **Felipe Guzman Rodriguez**, a su esposa, la señora **Ysabel García de Guzman**; c) que una cosa es la administración de la comunidad establecida por el artículo 1421 del Código Civil, al disponer que el marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad, pueden venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos, y otra muy diferente es la ejecución forzosa de los bienes de la comunidad, por haberlo comprometido uno u otro de los esposos al constituir una deuda personal; d) que la comunidad de bienes está conformada por los activos y pasivos, y en cuanto a estos últimos el art. 1409 del Código Civil Dominicano inciso No. 2, indica que uno de los elementos que conforman los pasivos de la comunidad lo es las deudas, tanto de capitales, como de rentas o intereses, contraídas por el marido o por la mujer, es decir que las deudas contraídas por uno de los cónyuges afectan la universalidad de la comunidad; e) que el acto No. 72/2017, firmado por el Sr. **Felipe Guzman Rodriguez**, es una declaración de deuda, la cual afecta la comunidad de bienes, por lo que procede que se reconsidere la decisión y se acepte la inscripción hipotecaria en virtud del título ejecutorio.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos presentados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, interpuesto en relación al rechazo del expediente No. 0322019495946, se verifica que, si bien la parte recurrente indica que con la firma del acto No. 72/2017, de fecha 26 de octubre del año 2017, por parte del Sr. **Felipe Guzman Rodriguez**, se trata de una declaración de deuda, cuyo incumplimiento de pago afecta la comunidad de bienes, no menos cierto es que el artículo 1421 del Código Civil Dominicano, modificado por la Ley 189-01 es preciso cuando expresa 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); y en el caso de la especie, se estaría afectando un bien inmueble de la comunidad, en virtud de un documento que sólo cuenta con el consentimiento de uno de los cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, se puede evidenciar que el Registro de Títulos del Distrito Nacional al momento de calificar el expediente No. 0322019477379, actuó conforme a lo que dispone la normativa, por lo que esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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 Resolución No. 21-0313 que modifica los requisitos para depositar en

los Registros de Títulos y los artículos 1401, 1409, 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; 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 por la razón social **Avelino Abreu, S.A.S.**, en contra del oficio No. ORH-00000030462, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019495946, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

TERCERO: 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/aacm