



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00039

FECHA
24-07-2020

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0363

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de julio del año dos mil veinte (2020), años 177 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 tres (03) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), por la señora **Alida Chiquet González**, de nacionalidad cubana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad Extranjera No. 223-0034929-1, domiciliada y residente en la calle Boulevard No. 3, Vista del Mar, Sans Souci, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Jorge Abraham Morilla Holguín**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-1218475-9, con estudio profesional abierto en la calle Profesor Emilio Aparicio No. 59, Ensanche Julieta de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R.092911, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 5641904225, emitido por el Registro de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5641904225, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial, mediante compulsas del Acto Auténtico No. Dos (02), de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), por un monto de **trescientos cuarenta y cuatro mil euros con 00/100 (EUR€344,000.00)**, en favor de la señora **Alida Chiquet González**, sobre el inmueble identificado como: ***“415326544003, con una extensión superficial de 3,309.57 metros cuadrados matrícula No. 1700004556, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná”***, propiedad de la compañía **Corporación Boga, S.R.L.**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos Samaná, a través de su oficio No. O.R.092911, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinte (2020); quien fundamentó su decisión dejando establecido que:

“en el Acto No. 2 de fecha 10 de febrero del 2019, se describe el inmueble objeto de inscripción de hipoteca en virtud de pagare notarial, lo que se constituye en hipoteca convencional, no es posible acoger la rogación, por lo que se emitirá el presente oficio de rechazo, en virtud de que se violentan los preceptos legales establecidos en el Principio II de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario(sic)”, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto No. 478 de fecha 08 de julio del año 2020, contentivo de notificación de recurso jerárquico a la **Corporación Boga, S.R.L.**, y a su apoderado, señor **Julio Bonet Dean**, instrumentado por el ministerial Carlos Roche, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala Laboral del D.N.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: **“415326544003, con una extensión superficial de 3,309.57 metros cuadrados matrícula No. 1700004556, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, propiedad de Corporación Boga, S.R.L.**

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.092911, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 5641904225, emitido por el **Registro de Título de Samaná**; en relación a una solicitud de inscripción de **Hipoteca en virtud de Pagare Notarial**, mediante compulsas del Acto Auténtico No. Dos (02), de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4045, por un monto de **trescientos cuarenta y cuatro mil euros con 00/100 (EUR€344,000.00)**, en favor de la señora **Alida Chiquet González**, sobre el inmueble identificado como: **“415326544003, con una extensión superficial de 3,309.57 metros cuadrados matrícula No. 1700004556, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná”**, propiedad de la compañía **Corporación Boga, S.R.L.**

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 junio del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), 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 ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración”*, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13

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).

sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de **Registro de Título de Samaná**, procura la inscripción de **Hipoteca en virtud del Pagaré Notarial** No. Dos (02), de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Dra. Juana Maria Peguero Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4045, por un monto de *trescientos cuarenta y cuatro mil euros con 00/100 (EUR€344,000.00)*, en favor de la señora **Alida Chiquet González**, sobre el inmueble identificado como: *“415326544003, con una extensión superficial de 3,309.57 metros cuadrados matrícula No. 1700004556, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná”*, propiedad de la compañía **Corporación Boga, S.R.L.**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, debido a que: *“se verificó que la Compulsa de Pagaré Notarial del Acto No. 2 de fecha 10 de febrero del 2019, se describe el inmueble objeto de inscripción de hipoteca en virtud de pagare notarial, lo que se constituye en hipoteca convencional, por lo que no es posible acoger la rogación por lo que se emitirá el presente oficio de rechazo, en virtud de que se violentan los preceptos legales establecidos en el Principio II de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario”*(Sic).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: “a) que la instancia introductiva de la presente acción se contrae a la solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré auténtico y no en virtud de un contrato de hipoteca; b) que en el acto auténtico No. 02/2016 de fecha 10 de febrero del año 2016, la acreencia resulta del resto del precio pendiente de ser pagado, en una operación de compraventa inmobiliaria suscrita entre las partes y relativa a un inmueble el cual figura descrito taxativamente en el referido pagaré notarial; c) que no se pretende la constitución de una hipoteca convencional, sino un crédito garantizado con el referido pagaré, ya que el inmueble vendido no se encontraba a nombre del deudor al momento de la suscripción del pagaré; d) que la instancia se contrae a la solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré, o sea, un crédito quirografario y no en virtud de contrato de hipoteca, siendo que los requerimientos hechos por el Registro de Títulos de Samaná mediante oficio de corrección de fecha 13 de noviembre del año 2019, no aplican para el presente caso, ya que son requisitos para perfeccionar el contrato de hipoteca, dado que se compromete la propiedad del inmueble, lo cual no ha ocurrido en el presente caso; e) que, en el oficio de fecha 13 de noviembre del año 2019, emitido por el Registro de Títulos de Samaná, se desnaturalizan los hechos cuando el Registrador, haciendo uso incorrecto de su potestad calificadora, cambia totalmente la naturaleza y causa de la solicitud de inscripción hipotecaria, por considerarse convencional, por el solo hecho de que en el pagaré se menciona o describe el inmueble sobre el cual finalmente recae la inscripción hipotecaria”.

CONSIDERANDO: Que, luego de un análisis de los documentos depositados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, advierte que la intención de la parte recurrente, desde la introducción del expediente original es la inscripción de una **Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial**, en favor de la señora **Alida Chiquet González**, por un monto de *trescientos cuarenta y cuatro mil euros con 00/100 (EUR€344,000.00)*, sobre el inmueble identificado como: *“415326544003, con una extensión superficial de 3,309.57 metros cuadrados matrícula No. 1700004556, ubicado en el municipio de Santa*

Bárbara de Samaná, provincia de Samaná”, propiedad de la compañía **Corporación Boga, S.R.L.**, tomando como fundamento el documento auténtico No. Dos (02), de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Dra. Juana María Peguero Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4045, de conformidad con lo que establece el artículo 545 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que, se puede verificar que el Registro de Títulos, en el ejercicio de su función calificadora; emite la decisión recurrida, fundamentada en el hecho de que el pagaré describe el inmueble objeto de la solicitud, lo cual hace considerar como convencional la hipoteca en virtud de pagaré notarial.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, verifica que el crédito contenido en el referido pagaré se origina en una operación de compraventa inmobiliaria, suscribiéndose el pagaré, con la finalidad de crear una obligación de pagar la suma de dinero convenida entre el acreedor y el deudor, con fuerza ejecutoria, como garantía de la parte del precio aun no pagado por el comprador, de conformidad con lo que establece el artículo No. 545 del Código de Procedimiento Civil dominicano; y no como una garantía hipotecaria, como erróneamente interpretó el Registro de Títulos en su calificación original.

CONSIDERANDO: Que, como bien indica el recurrente en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la descripción del inmueble realizada en el pagaré no fue con la finalidad de constituir una garantía hipotecaria sobre el referido bien, sino con la finalidad de dejar constancia de que de la venta de dicho inmueble es que nace la obligación del pago de la suma de dinero pactada en el referido documento notarial; quedando constituida una garantía quirografaria entre el deudor y el acreedor; ya que el pagaré, al ser instrumento otorgado entre las partes contratantes, opera como una convención entre ellos para otorgarle una facilidad ejecutoria al acreedor, como lo es en el caso que ocupa.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná y acoge la rogación original; 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”, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), artículo 545 del Código Civil, 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.

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 señora **Alida Chiquet González**, en contra del oficio No. O.R.092911, de fecha cinco (05) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 5641904225, emitido por el Registro de Samaná; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná y acoge la rogación original, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, inscribir sobre el inmueble identificado como: *415326544003, con una extensión superficial de 3,309.57 metros cuadrados matrícula No. 1700004556, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná*”, propiedad de la compañía **Corporación Boga, S.R.L.**, el asiento de **Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial**, a favor de señora **Alida Chiquet González**, por un monto de **trescientos cuarenta y cuatro mil euros con 00/100 (EUR€344,000.00)**, mediante Acto Auténtico No. Dos (02), de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Dra. Juana Maria Peguero Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4045.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, emitir la Certificación de Registro de Acreedor, que avala la **Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial**, a favor de señora **Alida Chiquet González**, por un monto de **trescientos cuarenta y cuatro mil euros con 00/100 (EUR€344,000.00)**, mediante Acto Auténtico No. Dos (02), de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil dieciséis (2016), instrumentado por la Dra. Juana Maria Peguero Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4045.

QUINTO: 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