

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00064

FECHA
05-10-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0576

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), por **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0453338-5, casada, con domicilio y residencia en la calle Willow, Bayonne, New Jersey, Estado Unidos de Norte América, de tránsito en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Licda. Desiree Tejada Hernández**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 223-0032730-5, con estudio profesional abierto en la Av. México No. 51, Gazcue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000037442, relativo al expediente registral No. 0322020182455, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020182455, contentivo de solicitud de inscripción de **Bien Propio**, en favor de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH-00000037442 de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión en que *“al momento de registrar el derecho de propiedad del inmueble identificado como: “Apartamento No. B-204, Cuarta Plata, Bloque B, del Residencial Victoria II, dentro de la Parcela No. 304, Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 0100047278, ubicado en el Distrito Nacional”*, no se hizo constar que era un bien propio de la señora **Paz**

Cristiana Encarnación Pujols, situación que impide aplicar el principio de especialidad y legalidad, toda vez que el derecho de propiedad fue registrado acorde al documento base depositado y la actuación requerida en esta solicitud implica un cambio en la esencia, sujeto y causa del derecho, quedando cancelada la fecha y la hora de inscripción del presente expediente”, culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “Apartamento No. **B-204**, Cuarta Plata, Bloque **B**, del Residencial Victoria II, dentro de la Parcela No. **304**, Distrito Catastral No. **02**, matrícula No. **0100047278**, ubicado en el Distrito Nacional”.

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-00000037442 de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en relación a de inscripción de **Bien Propio**, en favor de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, respecto al inmueble identificado como: “Apartamento No. **B-204**, Cuarta Plata, Bloque **B**, del Residencial Victoria II, dentro de la Parcela No. **304**, Distrito Catastral No. **02**, matrícula No. **0100047278**, 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 veintisiete (27) de agosto del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día diez (10) del mes de septiembre 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, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de **Bien Propio**, en favor de la **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, mediante Declaración Jurada de fecha cuatro de enero de 2017, emitida por la Dra. Yoselin Reyes Méndez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3077”, la cual fue calificada de manera negativa por dicho órgano registral, en vista de que “*al momento de registrar el derecho de propiedad del inmueble identificado como: “Apartamento No. **B-204**, Cuarta Plata, Bloque **B**, del Residencial Victoria II, dentro de la Parcela No. **304**, Distrito Catastral No. **02**, matrícula No. **0100047278**, ubicado en el Distrito Nacional”, no se hizo constar que era un bien propio de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, situación que impide aplicar el principio de especialidad y legalidad, toda vez que el derecho de propiedad fue registrado acorde al documento base depositado y la actuación requerida en esta solicitud implica un cambio en la esencia, sujeto y causa del derecho, quedando cancelada la fecha y la hora de inscripción del presente expediente” (sic).*

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos presentados en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis que existe la voluntad expresa mediante Declaración Jurada depositada, donde el señor **Juan R. Abreu** reconoce que el inmueble de referencia es un **Bien Propio** de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, por esta haberlo adquirido con su propio dinero, y a su vez no tiene ningún interés que pertenezca a la comunidad de bienes del matrimonio; por lo que solicita que sea revocado el Oficio No. ORH-00000037442 de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la inscripción de **Bien Propio**.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 5 de la Ley No. 390 que Concede Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana establece que *“la mujer casada, tiene sobre los productos de su trabajo personal y las economías que de éste provengan, plenos derechos de administración y de disposición. Pudiendo hacer uso de esto para adquirir inmuebles o valores inmobiliarios, y puede enajenar los bienes así adquiridos, así como tomar a préstamo sobre los mismos, e hipotecarlos. La validez de los actos hechos por la mujer estarán subordinados solamente a la justificación hecha en un acto de notoriedad, o por cualquier otro medio mencionado en la convención, de que ella ejerce personalmente un trabajo, oficio o profesión distintos del de su esposo, y no quedará comprometido a la responsabilidad de los terceros con quienes ella ha tratado ofreciendo esta justificación”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante destacar que los señores **Juan R. Abreu y Paz Cristiana Encarnación Pujols** suscribieron la declaración jurada de reconocimiento de derechos, donde ambos manifiestan que el dinero que ha sido utilizado para el pago tanto del dinero que sirve para el pago del monto inicial, así como de las cuotas mensuales generadas en el préstamo hipotecario suscrito con la entidad bancaria que intervino, para el pago del precio del indicado apartamento, proviene el trabajo personal de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, declarando también el señor **Juan R. Abreu** que al momento de la adquisición del inmueble no aportó suma alguna que justificara su derecho de propiedad, por lo que reconoce que corresponde a un **Bien Propio** de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, dándose cumplimiento con este documento con lo que prescribe la parte in fine de la precitada norma legal.

CONSIDERANDO: Que, en este escenario, no solo nos encontramos frente a una prerrogativa que le concede la ley a la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, de que sea declarado como Bien Propio a un inmueble adquirido con dinero producto de su trabajo personal, sino también, frente a un a un documento convencional entre ella y el señor **Juan R. Abreu**, quien es su esposo, por medio al cual queda manifestado el **“Principio de la Autonomía de la Voluntad”**¹, el cual tiene su fundamento en que quede expresa la libertad de contractual de los individuos, teniendo de igual forma, fuerza de ley entre ellos; quedando evidenciado que el señor **Juan R. Abreu**, ha otorgado su consentimiento expreso, libre, voluntario y por escrito, para que el inmueble objeto de esta acción recursiva, sea declarado como un Bien Propio de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la

¹ Consagrado en el artículo 1134 del Código Civil Dominicano

calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y acoge la rogación original en la forma que se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos y (Resolución No. 2669-2009) y artículo 5 de la Ley No. 390 que Concede Capacidad de los Derechos Civiles a la Mujer Dominicana,

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 **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, en contra del oficio No. ORH-00000037442, del expediente registral No. 0322020182455, de fecha catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la inscripción de **Bien Propio**, en favor de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento No. B-204, Cuarta Plata, Bloque B, del Residencial Victoria II, dentro de la Parcela No. 304, Distrito Catastral No. 02, matrícula No. 0100047278, ubicado en el Distrito Nacional*”; y, en consecuencia:

- A. Cancelar el Original y el Duplicado del Certificado de Título asentado en el Libro No. 3748, Folio No. 55, Hoja No. 197, emitido en favor de los señores **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0453338-5 y **Juan R. Abreu**, estadounidense, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 113568806, casados entre sí;
- B. Emitir un Original y el Duplicado del Certificado de Título, en favor de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad Electoral No. 001-0453338-5, casada con el señor **Juan R. Abreu**, estadounidense, mayor de edad, portador del Pasaporte No. 113568806;
- C. Consignar en el Registro Complementario el asiento correspondiente al **Bien Propio**, en favor de la señora **Paz Cristiana Encarnación Pujols**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad Electoral No. 001-0453338-5.

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/jmda