

DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCION

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00013

FECHA
10-02-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0045

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 de la Restauración.

La **DIRECCION NACIONAL DE REGISTRO DE TITULOS**, 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 enero del año dos mil veinte (2020), por el señor **Priamo Manuel Ortíz Hernández**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la Cédula de Identidad y Electoral No. 068-0054220-8, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. José Manuel del Rosario Remigio**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 068-0054220-8, con estudio profesional abierto en la calle Dr. Delgado No. 34, Apto. 302, sector Gascue, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000042308, relativo al expediente registral No. 9082020412071, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020341091, inscrito en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a las 03:03:13 p. m., contenido de solicitud de Inscripción de Hipoteca en Virtud de Pagaré Notarial, en favor del señor **Priamo Manuel Ortíz Hernández**, en virtud de compulsas de acto auténtico No. 379, de fecha 07 de agosto del año 2020, instrumentado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6274, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 36-A-SUB-1793, del Distrito Catastral No. 31, de Santo Domingo, con una superficie de 207.76 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0100071787”*, propiedad de los señores **Dorca Benolt Almonte** y **Tony Coplin Shepard**; dicho proceso culminó con el oficio No.

ORH-00000041736, de fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020412071, inscrito en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), a las 11:50:49 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del oficio No. ORH-00000041736, citado en el párrafo anterior; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 013/2021, de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Hungría Peña Valdez, Alguacil Ordinario de la Octava Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Priamo Manuel Ortiz Hernández**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Dorca Benolt Almonte** y **Tony Coplin Shepard**, en calidad de propietarios del inmueble objeto del presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “*Parcela No. 36-A-SUB-1793, del Distrito Catastral No. 31, de Santo Domingo, con una superficie de 207.76 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0100071787*”.

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-00000042308, relativo al expediente registral No. 9082020412071, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; con el objetivo de que sea acogida una solicitud de inscripción de hipoteca en favor del señor **Priamo Manuel Ortiz Hernández**, mediante Pagaré Notarial, en virtud del acto auténtico No. 379, de fecha 07 de agosto del año 2020, instrumentado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6274, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 36-A-SUB-1793, del Distrito Catastral No. 31, de Santo Domingo, con una superficie de 207.76 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0100071787*”, propiedad de los señores **Dorca Benolt Almonte** y **Tony Coplin Shepard**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha doce (12) de enero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), 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.

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).

CONSIDERANDO: Que, los señores **Dorca Benolt Almonte** y **Tony Coplin Shepard**, en calidad de propietarios del inmueble en cuestión, fueron notificados del presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 013/2021²; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inscripción de una hipoteca en virtud de pagaré notarial, por un monto de RD\$65,000.00, en favor del señor **Priamo Manuel Ortiz Hernández**, mediante el acto auténtico No. 379, de fecha 07 de agosto del año 2020, instrumentado por el Lic. Pedro Eugenio Curiel Grullón, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 6274, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 36-A-SUB-1793, del Distrito Catastral No. 31, de Santo Domingo, con una superficie de 207.76 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0100071787*”, propiedad de los señores **Dorca Benolt Almonte** y **Tony Coplin Shepard**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, bajo el fundamento de que no procede la inscripción de dicha hipoteca sobre inmuebles de la comunidad de bienes, cuando tal pagaré notarial sólo ha sido firmado por uno de los cónyuges, de acuerdo con el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte recurrente alega, en síntesis, lo siguiente: **1)** que las disposiciones expuestas en el artículo 1421 del Código Civil Dominicano, no es aplicable a la inscripción hipotecaria de que se trata, toda vez que es mediante un acto judicial como lo es la primera copia de un Pagaré Notarial; **2)** que el Pagaré Notarial es una enajenación forzada; **3)** que es necesario entender enajenar a título oneroso o gratuito, lo que implica que la enajenación sea voluntaria y no forzada, pues la co-administración o co-gestión del marido y la mujer a que se refiere el nuevo texto del artículo 1421 del Código Civil, tiene por finalidad proteger a uno de los esposos contra los actos deliberados de disposición de su cónyuge y no impedir a los acreedores realizar su prenda, como ha ocurrido en la especie.

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*) establece 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*”.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, resulta pertinente indicar que, sobre las ejecuciones y el régimen de la comunidad de bienes, la doctrina local ha establecido que: “*...En tanto y cuanto se trate de fianzas o garantías personales pactadas por uno de los esposos con un tercero, ha de reputarse que, y en caso de ejecución de la fianza o garantía de que se trate, dichos procedimientos ejecutorios sólo podrán recaer sobre los bienes propios de dicho garante o fiador, y no sobre los bienes de la comunidad...*”³.

² Al tenor del artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

³ BIAGGI LAMA, Juan A. “*Los Regímenes Matrimoniales en el Ordenamiento Jurídico Dominicano*”, pág. 194.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y contrario a lo establecido por la parte recurrente, para que proceda la inscripción de una hipoteca en virtud de un pagaré notarial, sobre un inmueble de la comunidad legal, dicho acto jurídico debe ser consentido por ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y respecto del presente caso, el pagaré notarial que sirve de base a la rogación original solo fue consentido por la señora **Dorca Benolt Almonte**; dígase, que el mismo no fue consentido por su esposo, señor **Tony Coplin Shepard**; conforme lo exige el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*).

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, resulta importante aclarar que el acto notarial que contenga obligación de pagar cantidades de dinero (*pagaré notarial*) no se pueden equiparar a un “acto judicial”, como erróneamente lo ha hecho la parte recurrente, toda vez que el primero es instrumentado por un notario público, y el segundo es emitido y/o dictado por un juez o tribunal competente; ambos con estructuras legales muy distintas. Y que, además, la única similitud que pudiesen tener ambos actos es que en determinadas condiciones constituyen títulos ejecutorios, al tenor del artículo 545 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base la actuación registral original solo fue consentido por uno de los cónyuges, contrario a lo establecido por el referido artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*), esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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 1401, 1409 y 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 el señor **Priamo Manuel Ortiz Hernández**, en contra del Oficio No. ORH-00000042308, relativo al expediente registral No.

9082020412071, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos Santo Domingo, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/jrv