

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00014

FECHA
12-02-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0062

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), 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 veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Samuele Minto**, de nacionalidad italiana, mayor de edad, casado, portador del pasaporte No. YB2603211, y de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-3895967-6, domiciliado y residente en la calle Ginebra No. 13, esquina Rafael Aguilar de la ciudad de San Felipe, municipio y provincia de Puerto Plata, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Paulino Silverio de la Rosa**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 037-0073788-9, con estudio profesional abierto en la calle Ginebra No. 13, esquina Rafael Aguilar de la ciudad de San Felipe, municipio y provincia de Puerto Plata, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O. R.109184, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 1562000966, emitido por el Registro de Títulos de El Seibo.

VISTO: El expediente registral No. 1562000807, contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor del señor **Samuele Minto**, mediante el acto auténtico S/N, de fecha 26 de junio de 2017, instrumentado por la Dra. Yuderka del Pilar Cornelio Javier, notario público de los del número del municipio de El Valle, matrícula No. 7411, sobre el inmueble identificado como: "*Parcela No. 151-B, del Distrito Catastral No.39/10, ubicado en el municipio de Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor, con una superficie de 474,107.00 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0900013916*", propiedad de los señores **Francisco Radhames Paulino Rodríguez** y **Milkeya Mateo Familia**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de El Seibo, mediante oficio de rechazo No. O.R.107519, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020).

VISTO: El expediente registral No. 1562000966, contentivo de solicitud de reconsideración del citado Oficio No. O.R.107519; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 060/2021, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial **Silverio Zapata Galán**, Alguacil Ordinario de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Samuele Minto**, notifica el presente recurso jerárquico al señor **Francisco Radhames Paulino Rodríguez**, en calidad de propietario del inmueble.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Parcela No. 151-B, del Distrito Catastral No.39/10, ubicado en el municipio de Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor, con una superficie de 474,107.00 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0900013916”*.

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.109184, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 1562000966, emitido por el Registro de Títulos de El Seibo; con el objetivo de que sea acogida una solicitud de inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor del señor **Samuele Minto**, mediante el acto auténtico S/N de fecha 26 de junio del 2017, instrumentado por la Dra. Yuderka del Pilar Cornelio Javier, notario público de los del número del municipio de El Valle, matrícula No. 7411, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 151-B, del Distrito Catastral No.39/10, ubicado en el municipio de Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor, con una superficie de 474,107.00 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0900013916”*, propiedad de los señores **Francisco Radhames Paulino Rodríguez** y **Milkeya Mateo Familia**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha once (11) de enero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) 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.

CONSIDERANDO: Que, al señor **Francisco Radhames Paulino Rodríguez**, en calidad de propietario del inmueble en cuestión, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 060/2021, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021)²; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva

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).

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

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 El Seibo, procura la inscripción de hipoteca por un monto de RD\$425,000.40 en virtud de un pagaré notarial a favor de **Samuele Minto**, mediante el acto auténtico S/N de fecha 26 de junio de 2017, instrumentado por la Dra. Yuderka del Pilar Cornelio Javier, notario público de los del número del municipio de El Valle, matrícula No. 7411, sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 151-B, del Distrito Catastral No.39/10, ubicado en el municipio de Sabana de la Mar, provincia Hato Mayor, con una superficie de 474,107.00 metros cuadrados; identificada con la matrícula No. 0900013916*”, propiedad de los señores **Francisco Radhames Paulino Rodríguez** y **Milkeya Mateo Familia**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, bajo el fundamento de que no procede la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial sobre inmuebles de la comunidad de bienes, cuando dicho acto sólo ha sido firmado por uno de los cónyuges, de acuerdo con el artículo 1421 del Código Civil.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: **1)** que es una vía de ejecución forzosa, la cual puede ser llevada a cabo sobre la generalidad de los bienes muebles e inmuebles del deudor, pues la firma de la cónyuge resulta obligatoria cuando es una hipoteca convencional; **2)** que el inmueble en cuestión no es la residencia familiar, porque esto atentaría con el bienestar familiar; **3)** que el inmueble no es propiedad de la esposa del deudor, señor **Francisco Radhames Paulino Rodríguez**, pues en el Certificado de Título dice casado con la señora **Milkeya Mateo Familia**; **4)** que el Art. 2092 del Código Civil dispone, que todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir su compromiso con todos sus bienes muebles e inmuebles; **5)** que el mismo código en el Art. 2093, establece que los bienes del deudor son la prensa común de sus acreedores, distribuyéndose el precio entre ellos a prorrata, a menos que existan entre los mismo causas legítimas de preferencia; **6)** que las deudas de la comunidad estará por mitad a cargo de cada uno de los cónyuges o de sus herederos, según el Art. 1482 del CCD; **7)** que las personas son libre para contratar con terceros, es un derechos constitucional y una garantía para los acreedores; **8)** que el ejercicio de la vía de ejecución se encuentra frustrado por la falta de conocimiento del Registrador de Títulos de El Seibo, causándole al señor **Samuele Minto**, un perjuicio, colocando en alto riesgo el cobro de su crédito; **9)** que es la parte afectada que debe interponer las demandas pertinentes, si considera que la hipoteca les afecta su derecho, y esta acción escapa de la obligaciones del Registrador de Títulos, porque es un asunto que debe decidirlo si ocurriera, el juez de la ejecución de la hipoteca; **10)** que el comportamiento del Registrador es como si fuera un juez ejecutor de la hipoteca, resolviendo una demanda que por su características resulta contradictoria de la señora **Milkeya Mateo Familia**, que aparece en el Certificado de Título, específicamente en las generales del deudor, como la esposa; **11)** que la hipoteca solicitada es una hipoteca legal, en virtud de la disposiciones del Art. 545 del Código de Procedimiento Civil, lo que deja evidencia que se está en una vía de ejecución forzosa.

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.

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 el señor **Francisco Radhames Paulino Rodríguez**; dígase, que el mismo no fue consentido por su esposa, señora **Milkeya Mateo Familia**; conforme lo exige el artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*).

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 El Seibo; 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 El Seibo 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 **Samuele Minto**, en contra del Oficio No. O. R.109184, de fecha catorce (14) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), relativo al expediente registral No. 1562000966, emitido por el Registro de Títulos del Seibo; y

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

en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Seibo 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
R/JNG/ech