



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2021-00052

FECHA

17-06-2021

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-0690

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de junio 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 veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Felipe Enerio Gómez Taveras**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1018207-8, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Sixto Emilio Ferreras Santana**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0011507-0, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito nacional, Capital de la República Dominicana, abogado de los Tribunales de la República, con domicilio en la calle Pedro H. Ureña, número 18, esquina Rosa Duarte, Edificio Calderón, Local **1-A**, teléfono número **809-224-9834**, correo electrónico sixtoemilio@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-0000048055, relativo al expediente registral No. 9082021233365, de fecha seis (06) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021084335, inscrito el veintidós (22) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:11:53 a.m., contenido de solicitud de inscripción Hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor del señor **Felipe Enerio Gómez Taveras**, mediante la Compulsa notarial del acto auténtico No. 34/2007, de fecha 25 de abril del año dos mil siete 2007, instrumentado por la Dra. Ana Yris Méndez Abreu, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4876, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 7-O-1-REF-17, del Distrito Catastral No. 13, con una extensión superficial de 191.36, matrícula No. 0100254779, ubicado en Santo Domingo”*, propiedad de los señores **Maysa A. Méndez de Arias** y **César Haroldo Arias Suárez**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000046826, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veinte (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021233365, inscrito el cinco (05) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:39:12 a.m. contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por el señor **Felipe Enerio Gómez Taveras**, en contra del precitado oficio de rechazo; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 165-2021, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Ángel Manuel Cruz Reyes, Alguacil Ordinario de la Cámara penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Felipe Enerio Gómez Taveras**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Maysa A. Méndez de Arias** y **César Haroldo Arias Suárez**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 7-O-1-REF-17, del Distrito Catastral No. 13, con una extensión superficial de 191.36, matrícula No. 0100254779, ubicado en Santo Domingo”*.

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-0000048055, de fecha seis (06) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), relativa al expediente registral No. 9082021233365, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de inscripción Hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor del señor **Felipe Enerio Gómez Taveras**, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 7-O-1-REF-17, del Distrito Catastral No. 13, con una extensión superficial de 191.36, matrícula No. 0100254779, ubicado en Santo Domingo”*, propiedad de los señores **Maysa A. Méndez de Arias** y **César Haroldo Arias Suárez**, en virtud de la Compulsa notarial del acto auténtico No. 34/2007, de fecha 25 de abril del año dos mil siete 2007, instrumentado por la Dra. Ana Yris Méndez Abreu, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4876.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diecinueve (19) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de mayo 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

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*).

válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, los señores **Maysa Alleysa Méndez Molyneaux de Arias** y **César Haroldo Arias Suárez**, en calidad de propietarios del inmueble en cuestión, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 165-2021, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo 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 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 Hipoteca por un monto de RD\$200,000.00 en virtud de pagaré notarial en favor del señor **Felipe Enerio Gómez Taveras**, mediante la Compulsa notarial del acto auténtico No. 34/2007, de fecha 25 de abril del año dos mil siete 2007, instrumentado por la Dra. Ana Yris Méndez Abreu, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4876, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 7-O-1-REF-17, del Distrito Catastral No. 13, con una extensión superficial de 191.36, matrícula No. 0100254779, ubicado en Santo Domingo”*, propiedad de los señores **Maysa A. Méndez de Arias** y **César Haroldo Arias Suárez**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que, al proceder a analizar nuestros originales, pudimos verificar que la señora MAYSA A. MEDEZ DE ARIAS figura casada, sin embargo, su cónyuge no figura en los actos contentivos de Pagaré Notarial que se procuran inscribir ante este Registro de Títulos, otorgando su consentimiento para el mismo, por lo que se procederá el rechazo para lo solicitado. ÚNICO: Se rechaza la presente solicitud de inscripción de Pagaré Notarial en virtud del artículo 1421 de Código Civil, ya que no figura en dicho acto el consentimiento del cónyuge de la señora MAYSA A. MEDEZ DE ARIAS para el mismo (...)”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, la señora **Maysa Alleysa Méndez Molyneaux de Arias**, comparte el derecho de propiedad en partes iguales con su esposo, el señor **César Haroldo Arias Suárez** (...); **2)** que, en fecha 18 de enero del año 2021 se le sometieron todos los documentos exigidos para la inscripción de una Hipoteca en base a Pagaré Notarial, sobre el cincuenta por ciento (50%) que le corresponde a la señora **Maysa Alleysa Méndez M. de Arias**, en el inmueble descrito anteriormente, cuyo derecho de propiedad comparte con su esposo **César H. Arias Suárez**; **3)** que, en el caso de la especie, consideramos que los técnicos del Registro de Título, rechazaron la inscripción de la Hipoteca que se le solicitó, por que hicieron una mala interpretación del espíritu del artículo 1421 del Código Civil, el cual prohíbe a uno cualquiera de los copropietarios, en este caso los señores **César H. Arias S.** y **Maysa A. Méndez de Arias**, disponer del **100%** del inmueble. No del cincuenta por cincuenta

(50%) que por derecho le corresponde; y, 4) que, la inscripción de Hipoteca en base al cincuenta por ciento (50%) la hemos hecho en muchas ocasiones y se nos ha aprobado (...).

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte recurrida, los señores **Maysa Alleysha Méndez Molyneaux** y **César Harordo Arias**, sostienen, en su escrito de defensa, en síntesis, **i)** que, en ningún momento ha realizado ningún tipo de operación con el señor **Felipe Enerio Gómez Taveras**, razón por la cual da por desconocida cualquier tipo de deuda que pretenda alegar el señor; **ii)** que, que es obligatorio en el caso de la supuesta acreencia que está siendo reclamada, dar mandamiento de pago, anexando en cabeza de acto, esa supuesta acreencia; **iii)** que, han sido muy atinadas la decisiones tomadas por el Registro de Títulos de Santo Domingo al momento de emitir las resoluciones que están siendo atacadas mediante el recurso jerárquico; y, **iv)** que, en razón de lo expuesto, solicitamos a este honorable Director nacional de Registro de Títulos, que tenga a bien rechazar en todas sus partes el Recurso Jerárquico interpuesto por el señor **Felipe Enerio Gómez Taveras** (...), y confirme en todas sus partes el Oficio No. ORH-0000048055.

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*”. (Negrita y subrayado nuestros)

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 la señora **Maysa Alleysha Méndez Molyneaux de Arias**; dígase, que el mismo no fue consentido por su esposo, el señor **César Harordo Arias Suárez**; 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 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*), y el inmueble pertenece a la comunidad de bienes, 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 San Pedro de Macorís; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

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

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, incoado por el señor **Felipe Enerio Gómez Taveras**; 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 presente Recurso Jerárquico, y, en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Santo Domingo; por los motivos antes 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/expg