



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2021-00057

FECHA

24-06-2021

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2021-0729

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 02 (dos) del mes de junio del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Bileicy Encarnación Billini**, estadounidense, mayor de edad, soltera, portadora del Pasaporte Estadounidense No. 64594617, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Julio Cesar Gómez Altamirano** dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 224-0020194-7, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito nacional, Capital de la República Dominicana, abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle José Andrés Aybar Castellanos, esquina Avenida Alma Mater, Edificio II, Apartamento No. 301, del sector la Esperilla, del Distrito Nacional, teléfono número **809-259-5209 y 809-688-6036**, correo electrónico jgomez67@hotmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000237318, relativo al expediente registral No. 0322021237318, de fecha treinta y uno (31) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No.0322021191598, inscrito el tres (03) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 02:57:30. p.m., contentivo de solicitud de inscripción Hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor de la señora **Bileicy Encarnación Billini**, mediante la compulsa notarial del acto auténtico No. 12-2015 de fecha 22 de abril del año 2015, instrumentado por el Lic. Franklin Araujo Canela, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3083, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 3, Manzana No. 2056, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 380.00, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la Matrícula No. 0100345239”*, propiedad de los señores **Julio Cesar Ubri Acevedo e Iris De Jesús Torres Almonte**; el cual fue calificado

de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000046826, de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veinte (2021).

VISTO: El expediente registral No. 03220212186075, inscrito el dieciocho (18) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:47:38. p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por la señora **Bileicy Encarnación Billini**, en contra del precitado oficio de rechazo.

VISTO: El expediente registral No. 0322021237318, inscrito el veintiocho (28) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:14:15 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, interpuesta por la señora **Bileicy Encarnación Billini**, 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. 522/2021, de fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Cristino Jackson Jimenez, Alguacil de Estrado, de la Quinta Sala Civil del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo; mediante el cual la señora **Bileicy Encarnación Billini**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Julio Cesar Ubri Acevedo e Iris De Jesús Torres Almonte**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 3, Manzana No. 2056, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 380.00, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la Matricula No. 0100345239”*

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-00000237318, relativo al expediente registral No. 0322021237318, de fecha treinta y uno (31) de mayo del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de inscripción Hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor de la señora **Bileicy Encarnación Billini** sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 3, Manzana No. 2056, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 380.00, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la Matricula No. 0100345239”*, propiedad de los señores **Julio Cesar Ubri Acevedo e Iris De Jesús Torres Almonte**, en virtud de la compulsua notarial del acto auténtico No. 12-2015 de fecha 22 de abril del año 2015, instrumentado por el Lic. Franklin Araujo Canela, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3083

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha dos (02) de junio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de junio 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, los señores **Julio Cesar Ubri Acevedo e Iris De Jesús Torres Almonte**, en calidad de propietarios del inmueble en cuestión, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del acto No. 522/2021, de fecha primero (01) del mes de julio 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 del Distrito Nacional, procura la inscripción Hipoteca por un monto de RD\$650,000.00 en virtud de pagaré notarial en favor de la señora **Bileicy Encarnación Billini**, mediante la compulsua notarial del acto auténtico No. 12-2015 de fecha 22 de abril del año 2015, instrumentado por el Lic. Franklin Araujo Canela, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 3083, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 3, Manzana No. 2056, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 380.00, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la Matrícula No. 0100345239*”, propiedad de los señores **Julio Cesar Ubri Acevedo e Iris De Jesús Torres Almonte**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: “*que el acto autentico No. 12/2015 de fecha 22 de abril del 2015, es suscrito solamente por el señor **Julio Cesar Ubri Acevedo**, en calidad de deudor, no obstante, el inmueble persiguiendo se encuentra registrado en copropiedad junto a la señora **Iris de Jesús Torres Almonte**, no encontrándose de esta última el consentimiento expreso para otorgar dicho crédito exigido, por tanto no se cumple con lo establecido en los artículos 1421, 1402 y 2114 del Código Civil Dominicano, la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y el Reglamento General de Registro de Títulos (...)*” (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, el señor **Julio Cesar Ubri Acevedo**, comparte el derecho de propiedad en partes iguales con su esposa, el señor **Iris de Jesús Torres Almonte (...)**; **2)** que, toda deuda de los esposos al contraer matrimonio cae en la comunidad de bienes, **3)** que, la mujer deberá responder con sus bienes de las deudas contraídas por esta antes del matrimonio y de las que se originen como suyas durante este; **4)** que, la comunidad se forma activamente de todos los mobiliario, que poseían los esposos antes del matrimonio, **5)** que, la inscripción de Hipoteca es sobre la base del cincuenta por ciento (**50%**) que corresponde al señor **Julio Cesar Ubri Acevedo (...)**.

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*).

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 el señor **Julio Cesar Ubri Acevedo**; dígase, que el mismo no fue consentido por su esposa, la señora **Iris de Jesús Torres Almonte**; 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 del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional 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;

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

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Bileicy Encarnación Billini**; 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 del Distrito Nacional; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional 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
RNG/ecg