



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00128

FECHA
22-12-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1949

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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 seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), por la sociedad comercial **Roma, S. R. L.**, RNC No. 1-01-14427-2, con domicilio social en la Av. Independencia No. 1065, Zona Universitaria, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, , quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Juan Ricardo Fernández Reyes**, dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1763039-2, con asiento profesional en la Av. Carlos Pérez Ricart, No. 7, sector Arroyo Hondo, No. 16, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000058313, relativo al expediente registral No. 9082021823588, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021700761, inscrito el diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 04:31:00 p. m., contentivo de solicitud de inscripción Hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor de **Roma, S. R. L.**, RNC No. 1-01-14427-2, mediante la Compulsa notarial del acto auténtico No. 50/2018, de fecha 11 de junio del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Rafael Aníbal Bautista Bello, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2207, sobre el inmueble descrito como: *“Parcela No. 1-PRO-REF-11-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 136.29, ubicado en Santo Domingo, identificado con la matrícula No. 0100056483”*, propiedad de los señores **Annerys Rodríguez de Sehwoerer e Ismael A. Sehwoerer Luna**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000055535, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021823588, inscrito en fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:31:15 p. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000058313, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 1818/2021, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Wilson Rojas, alguacil de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la sociedad comercial **Roma, S. R. L.**, notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Annerys Rodríguez de Sehwoerer e Ismael A. Sehwoerer Luna**, en calidad de propietarios.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble de referencia.

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, apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000058313, de fecha diecinueve (19) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021823588; concerniente a la acción en reconsideración de la solicitud de inscripción de Hipoteca en virtud de pagaré notarial en favor de **Roma, S. R. L.**, RNC No. 1-01-14427-2, mediante la Compulsa notarial del acto auténtico No. 50/2018, de fecha 11 de junio del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Rafael Aníbal Bautista Bello, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2207, sobre el inmueble descrito como: *“Parcela No. 1-PRO-REF-11-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 136.29, ubicado en Santo Domingo, identificado con la matrícula No. 0100056483”*, propiedad de los señores **Annerys Rodríguez de Sehwoerer e Ismael A. Sehwoerer Luna**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha primero (1°) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (1°) del mes de diciembre 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.

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, en segundo orden, resulta necesario destacar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Annerys Rodríguez de Sehwoerer e Ismael A. Sehwoerer Luna**, en calidad de propietarios, a través del citado acto de alguacil No. 1818/2021, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Wilson Rojas, alguacil de estrado de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la inscripción de Hipoteca en virtud de pagaré notarial, sobre el inmueble descrito como: “*Parcela No. 1-PRO-REF-11-A, del Distrito Catastral No. 07, con una extensión superficial de 136.29, ubicado en Santo Domingo, identificado con la matrícula No. 0100056483*”, propiedad de los señores **Annerys Rodríguez de Sehwoerer e Ismael A. Sehwoerer Luna**; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000055535, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: “*Rechazar, la presente actuación, toda vez que el inmueble que nos ocupa, es un bien que pertenece a la comunidad de bienes del matrimonio (...), y en el caso de la especie que nos ocupa, las partes no han demostrado el consentimiento del esposo*” (sic); **c)** que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, cimentada en lo siguiente: “*que, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del Recursos de Reconsideración a las partes involucradas, (...) quienes ostentan las calidades de titulares del inmueble en cuestión; ÚNICO: Se declara inadmisibles el presente recurso (...)*” (sic); y, **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó de la citada acción de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **a)** que, al momento de suscribir el pagaré, la señora **Annerys Rodríguez de Sehwoerer**, no se encontraba legalmente casada, lo cual se aprecia en su cédula de identidad y así se confirmó mediante extracto e Acta de divorcio; y, **b)** que, al momento de suscribirse el pagaré notarial, la referida señora era copropietaria del referido inmueble, pero no por comunidad de bienes del matrimonio.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo del presente recurso jerárquico, en primer orden, resulta imperativo indicar que, 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...*”².

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 **Annerys Rodríguez de Sehwoerer**; careciendo del consentimiento del señor **Ismael A. Sehwoerer Luna**; contrario a lo exigido por el precitado artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley No. 189-01*).

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, se hace imperativo mencionar que, el artículo 54 de la Ley No. 108-05, define la partición del inmueble registrado como: “*el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o copartícipes de un inmueble registrado*”.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo establecido en el párrafo inmediatamente anterior, es preciso señalar que, si bien la señora **Annerys Rodríguez de Sehwoerer**, se encontraba divorciada del señor **Ismael A. Sehwoerer Luna**, al momento de suscribir el pagaré notarial, de conformidad con la Compulsa notarial del acto auténtico No. 50/2018, de fecha 11 de junio del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por el Dr. Rafael Aníbal Bautista Bello, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2207, y el Extracto de acta de divorcio, de fecha 30 de septiembre del año 2021 emitida por la Oficina Central del Estado Civil (ambas piezas fueron incluidas como documentos complementarios a la rogación original); por efecto de no haberse practicado la partición sobre el inmueble que nos ocupa, el mismo mantiene su naturaleza primigenia desde el momento de su inscripción, siendo este un bien de la comunidad.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el pagaré notarial que sirve de base a 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..

² 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 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, los artículos 54, 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 (Resolución No. 2669-2009); y, el artículo 1421 del Código Civil Dominicano.

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por la sociedad comercial **Roma, S. R. L.**; 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 la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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