

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00111

FECHA
24-06-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1201

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

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 veintidós (2022), años 179 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 tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Empresa Almonte Auto Import, S.R.L.**, RNC No. 1-03-15606-1, con domicilio social principal en el No. 67 de la avenida Pedro A. Rivera de la ciudad de La Vega, representada por su gerente, señora **Rada Iris Gago Peña De Almonte**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0216118-3, y a su vez debidamente representada por su abogados constituidos y apoderados especiales **Lcdo. Juan Pablo Quezada Verás**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 047-0055497-7, y **Lcdo. Juan José Brito**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 047-0169770-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en el apartamento No. 203, de edificio Mabrajons' Plaza, sito intersección de las calles Duarte y Manuel Ubaldo Gómez de la ciudad de La Vega.

En contra del Oficio No. O.R.156619, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072221773.

VISTO: El expediente registral No. 2072218084, inscrito el día once (11) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 08:17:00 a.m., contentivo de solicitud de Hipoteca Judicial Definitiva, mediante la Compulsa Notarial del acto auténtico No. 32, Folio No. 1, de fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil catorce (2014), instrumentado por la Lcda. Ramona Rosario González, notario público de los del número de La Vega, matrícula No. 2735; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de

Títulos de La Vega, a través del oficio No. O.R.152109, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2072221773, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 09:03:00 a.m.; contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de La Vega, en contra del citado Oficio No. O.R.152109, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 0297/2022, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Juan de Jesús Suárez, alguacil de estrado adscrito a la Unidad de Citaciones y Notificaciones, Jurisdicción Penal, La Vega, República Dominicana; mediante el cual la sociedad comercial **Empresa Almonte Auto Import, S.R.L.**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Juan Antonio Eodani García García**, en calidad de titular registral.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **a)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 261.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 315, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Concepción de La Vega, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 0300028830”*, y; **b)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 320.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 28, del Distrito Catastral No. 05, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; Identificada con la matrícula No. 0300015795”*.

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. 156619, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072221773; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Hipoteca Judicial Definitiva, en relación a los inmuebles identificados como: **i)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 261.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 315, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el municipio de Concepción de La Vega, provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 0300028830”*, y; **ii)** *“Porción de terreno con una extensión superficial de 320.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 28, del Distrito Catastral No. 05, ubicada en el municipio de San Felipe de Puerto Plata, provincia Puerto Plata; Identificada con la matrícula No. 0300015795”*, propiedad del señor **Juan Antonio Eodani García García**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte

recurrente, a su vez tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **Juan Antonio Eodani García García**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 0297/2022; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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 que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el acto auténtico No. 32, Folio No. 1, de fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil catorce (2014), instrumentado por la Lcda. Ramona Rosario González, notario público de los del número de La Vega, matrícula No. 2735, el señor **Juan Antonio Eodani García García**, se reconoce deudor de la empresa **Almonte Auto Import, S.R.L.**, por la suma de **RD\$10,257,767.00**; que, conforme al artículo 2092 del Código Civil Dominicano, todo el que se haya obligado personalmente, queda sujeto a cumplir; **iii)** que, la acreedora busca inscribir una hipoteca sobre los bienes de su deudor, como establece la ley, sin importar si estos bienes están en comunidad o no, toda vez que dicha condición no constituye ninguna oposición a que se pueda realizar la inscripción; **iii)** que, no se requiere el consentimiento de la esposa del titular, toda vez que no están frente a una hipoteca convencional, sino de una deuda quirografaria asumida por la comunidad, y; **iv)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de La Vega, que sea acogida la rogación inicial contentiva de Hipoteca Judicial Definitiva.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, según consta publicitado en el Sistema de Recuperación, Control, y Explotación de Archivos (SIRCEA), en el Libro No. 0337, Folio No. 043, Hoja No. 118, y en el Libro No. 0324, Folio No. 030, Hoja 242, el señor **Juan Antonio Eodani García García**, adquirió el derecho de propiedad dentro de los inmuebles en cuestión, con el estado civil de

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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*).

casado, por lo que; todo acto que sea inscrito por ante el Registro de Títulos, con el fin de constituir, transmitir, declarar, o modificar derechos reales, cargas o gravámenes, debe ser autorizado por la cónyuge del titular al momento de adquirir la propiedad del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el artículo 1421 del Código Civil de la República Dominicana, 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**”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, mediante la Compulsa Notarial del acto auténtico No. 32, Folio No. 1, de fecha dos (02) del mes de mayo del año dos mil catorce (2014), instrumentado por la Lcda. Ramona Rosario González, notario público de los del número de La Vega, matrícula No. 2735, el señor **Juan Antonio Eodani García García**, realiza una declaración de deuda y obligación de pago, cuyo incumplimiento podría conllevar a la afectación de bienes de la comunidad, lo cierto es que; conforme al artículo precitado anteriormente, el indicado acto auténtico debió contar con el consentimiento de ambos cónyuges.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ante el escenario que nos ocupa, es importante indicar que, no es posible que los inmuebles objetos de la presente acción recursiva, sean afectados por la inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, toda vez que; los mismos forman parte del patrimonio que engloba la comunidad de bienes formada por el señor **Juan Antonio Eodani García García** y su cónyuge al momento de adquirir los inmuebles de referencia; razón esta por la cual el titular registral, no puede disponer de manera unilateral o de forma exclusiva de los mismos, sino que, se hace necesario el otorgamiento del consentimiento de su cónyuge, para la actuación de la que se trata.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de La Vega; 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 La Vega a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Criterio de Especialidad, los artículos 74, 75, 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 1421 del Código Civil de la República Dominicana.

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, incoado por la sociedad comercial **Empresa Almonte Auto Import, S.R.L.**, en contra del Oficio No. O.R.156619, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega; relativo al expediente registral No. 2072221773; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega 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/bpsm