



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2022-00150

FECHA

08-08-2022

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2022-1561

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de agosto 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 dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por la entidad financiera **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.**, Registro Nacional de Contribuyente No. 1-01-84452-3, con domicilio social en la Av. Roberto Pastoriza, Suite No. 420, Ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana, representada por el señor **Carlos Julio Camilo Vincent**, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lcdos. Jorge Contreras Rivera**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1614549-1; **Juan De la Rosa Méndez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 016-0018864-1; **Eduard Ferreras**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 099-0001788-1; y, **Elaine Díaz**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1625516-7, con estudi profesional en la Av. Rómulo Betancourt, No. 1149, Plaza Daviana, Suite No. 201, sector Mirador Norte, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000072808 de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022337995.

VISTO: El expediente registral No. 0322022285472, inscrito el día nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 02:32:52 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de embargo inmobiliario ordinario, por un monto de **RD\$7,506,974.81**, en favor de la entidad financiera **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.**, Registro Nacional de Contribuyente No. 1-01-84452-3, en virtud del acto de alguacil No. 312/2022, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022),

instrumentado por el ministerial Jefri Mora Mora, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. C-206, Segunda y Tercera planta, Bloque C, del Condominio Helios II, con una extensión superficial de 268.10 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 8-REF, Manzana No. 3037, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100179167*”, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000071268 de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022337995, inscrito en fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), a las 03:30:36 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración presentada por la entidad financiera **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.**, ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra de la ejecución registral derivada de la inscripción del expediente No. 0322022285472, 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. 605/2022, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Romito Jefri Mora Mora, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de la provincia Santo Domingo, mediante el cual la entidad financiera **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Héctor Antonio Mejía Pou**, en calidad de propietario del inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Apartamento No. C-206, Segunda y Tercera planta, Bloque C, del Condominio Helios II, con una extensión superficial de 268.10 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 8-REF, Manzana No. 3037, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100179167*”.

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-00000072808 de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322022337995; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de embargo inmobiliario ordinario, por un monto de **RD\$7,506,974.81**, en favor de la entidad financiera **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.**, Registro Nacional de Contribuyente No. 1-01-84452-3, en virtud del acto de alguacil No. 312/2022, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Jefri Mora Mora, alguacil ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia

de la provincia Santo Domingo, en relación al inmueble descrito como: “*Apartamento No. C-206, Segunda y Tercera planta, Bloque C, del Condominio Helios II, con una extensión superficial de 268.10 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 8-REF, Manzana No. 3037, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100179167*”, propiedad de los señores **Héctor Antonio Mejía Pou y Aurora Josefina Santana Cocco de Mejía**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente, a su vez tomó conocimiento del mismo en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) del mes de julio 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 **Héctor Antonio Mejía Pou**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 605/2022; 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, 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 del Distrito Nacional, procura la inscripción de embargo inmobiliario ordinario, sobre el inmueble descrito como: “*Apartamento No. C-206, Segunda y Tercera planta, Bloque C, del Condominio Helios II, con una extensión superficial de 268.10 metros cuadrados, edificado sobre el Solar No. 8-REF, Manzana No. 3037, del Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100179167*”, propiedad de los señores **Héctor Antonio Mejía Pou y Aurora Josefina Santana Cocco de Mejía**; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000071268 de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), fundamentado en lo siguiente: “*Rechazar, la presente actuación, toda vez que, no figura depositada en el expediente la copia de la compulsa del acto No. 43 de fecha 10/05/2011, instrumentado por la Lcda. Josefina González Fermín, notario público del Distrito Nacional, sino una copia del acto*

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*).

original que corresponde al protocolo del notario; y, el inmueble identificado como Solar 8-REF, Manzana 3037, del DC 01, Apto. No. C-206, figura registrado en favor de Héctor Antonio Mejía Pou y Aurora Josefina Santana Cocco de Mejía, sin embargo, el pagaré No. 43 (...), no fue suscrito por la señora Aura, copropietaria del inmueble que se pretende afectar con la ejecución del embargo; de igual forma Héctor Antonio Mejía Pou, figuraba con su estado civil como casado cuando adquirió el derecho y en el pagaré que se pretende ejecutar, y la esposa de este no figura dando su consentimiento” (sic); c) que, el referido oficio de rechazo, fue impugnado mediante una acción de Reconsideración, la cual fue rechazada, cimentada en lo siguiente: “ÚNICO: Se declara inadmisibile la presente solicitud contentiva de reconsideración del oficio de rechazo dado al expediente No. 0322022285472, toda vez que, no figura depositado en el expediente el acto de alguacil mediante el cual se notifica 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, 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, el señor **Héctor Antonio Mejía Pou**, se divorció de la señora **Aurora Josefina Santana Cocco**, pronunciándose el mismo en fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año mil novecientos noventa y ocho (1998); **ii)** Que, con la inscripción de embargo inmobiliario ordinario no se pretende afectar la copropiedad perteneciente a la precitada señora, sino el 50%, que le corresponde al referido señor; y, **iii)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial contentiva de embargo inmobiliario ordinario.

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. 755, Folio No. 019, Hoja No. 107, el señor **Héctor Antonio Mejía Pou**, adquirió el derecho de propiedad dentro de los inmuebles en cuestión, con el estado civil de 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, 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.*

² BIAGGI LAMA, Juan A. “Los Regímenes Matrimoniales en el Ordenamiento Jurídico Dominicano”, pág. 194.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, mediante el acto auténtico No. 43, de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil once (2011), instrumentado por la Lcda. Josefina González Fermín, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2786, el señor **Héctor Antonio Mejía Pou**, 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 el inmueble objeto de la presente acción recursiva, sea afectado por la inscripción de una embargo inmobiliario ordinario, toda vez que, los mismos forman parte del patrimonio que engloba la comunidad de bienes formada por el señor **Héctor Antonio Mejía Pou** y su cónyuge al momento de adquirir el inmueble de referencia, razón por la cual, el titular registral no puede disponer de manera unilateral o de forma exclusiva del mismo, 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 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, 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 entidad financiera **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.**, en contra del Oficio No ORH-00000072808 de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022337995 (Expediente primigenio No. 0322022285472); y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos 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
RJNG/expg