

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

No. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00086

FECHA
23-05-2023

No. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0919

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), 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 cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), por el **Dr. Miguel Galván**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, abogado, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 026-0020197-0, con estudio profesional abierto en la calle prolongación Santa Rosa, No. 122, edificio Elegante en la suite No. 202, en la ciudad de La Romana y en la calle Antonio Valdez Hijo No. 17, en la ciudad de Higüey.

En contra del oficio No. ORH-00000087941, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023146417.

VISTO: El expediente registral No. 0322023115597, inscrito el día ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:04:49 p. m., contentivo de solicitud de certificación de estado jurídico, en virtud de la instancia de fecha cinco (05) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el **Dr. Miguel Galván**; en relación al inmueble descrito como: “*Unidad Funcional No. 11-A, identificada como 309379347940: 11-A, del condominio Torre Cofisa, con una extensión superficial de 725.10 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100317346*”; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, siendo emitida la certificación de estado jurídico en fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023146417, inscrito el día veintitrés (23) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:06:44 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra de la certificación de estado jurídico de fecha de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida bajo el expediente registral No. 0322023115597; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Unidad Funcional No. 11-A, identificada como 309379347940: 11-A, del condominio Torre Cofisa, con una extensión superficial de 725.10 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100317346”*.

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-00000087941, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023146417; concerniente a la solicitud de reconsideración de la certificación de estado jurídico de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitida bajo el expediente registral No. 0322023115597, en virtud de la instancia de fecha cinco (05) de marzo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el **Dr. Miguel Galván**; en relación al inmueble descrito como: *“Unidad Funcional No. 11-A, identificada como 309379347940: 11-A, del condominio Torre Cofisa, con una extensión superficial de 725.10 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100317346”*, propiedad de **Jorge Freddy Figuereo de los Santos**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023) y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), por lo que, la presente acción recursiva fue interpuesta dentro del plazo establecido por la norma, razón por la cual, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente, por haber sido iniciada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.¹

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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, 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, procuraba la expedición de una certificación de estado jurídico del inmueble descrito en la referencia, propiedad de **Jorge Freddy Figuereo de los Santos**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, siendo emitida la certificación de estado jurídico de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra de la referida certificación, la cual fue rechazada mediante oficio No. ORH-00000087941, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** Que, el Registro de Títulos no ha emitido la respuesta con relación a la certificación de inscripción solicitada, bajo el entendido de que se está solicitando la acreditación mediante una certificación u copia certificada de los documentos emitidos por la DGII que acredite la inscripción de la hipoteca que consta inscrita sobre el inmueble que nos ocupa; **ii.** Que, la presente solicitud tiene su origen por la anomalía procesal administrativa cometida por el Registro de Títulos, en virtud de que el señor **Freddy Figuereo de los Santos**, si bien firmó el acto de fecha 31 de agosto del año 2017, que sirve como base para la hipoteca inscrita en el inmueble, lo cierto es que no otorgó autorización a ninguna persona física o moral para solicitar los documentos que permitan la inscripción de la hipoteca; **iii)** Que, el Registro de Títulos ha inaplicado las leyes, toda vez que procedió a inscribir una hipoteca sobre el inmueble que nos ocupa, sin que hayan sido aportados todos los documentos requeridos por la normativa, y por tanto, no ha querido emitir la certificación de inscripción solicitada; **iv)** Que, en vista de que el Registro de Títulos actuante, no emitió las copias certificadas de los documentos como fue solicitado, mediante la presente acción recursiva, estamos solicitando que nos sea emitida una copia certificada de las certificaciones de IPI y del recibo de pago del impuesto del 2% de la hipoteca que fue inscrita sobre los inmuebles que describe el contrato de hipoteca con garantía inmobiliaria de fecha 31-08-2017 y que sea entregada una copia si existe alguna declaración jurada por pérdida, que sustituya las matrículas correspondiente a los inmuebles señalados en el contrato de fecha 31-08-2017.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se observa que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la solicitud de reconsideración, fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Rechazar el presente expediente contenido de solicitud de cancelación de embargo inmobiliario, en virtud de que la misma se solicita en base instancia de fecha 15 de marzo del año 2023, del Dr. Miguel Galván, firmada de orden por Luis Castro, y no por la compañía acreedora TLI Investments, S.R.L., mediante acto autentico, acto bajo firma privada o por orden judicial, como lo establece la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, sus Reglamentos y la resolución que establece los requisitos de depósito por ante los Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, luego de analizados los argumentos establecidos por las partes para el conocimiento de la presente acción recursiva, esta Dirección Nacional, se ha percatado de que los mismos tienen como objetivo plantear una anomalía procesal con relación a la inscripción del siguiente asiento

registral: “Asiento No. 010819182, contentivo de **Hipoteca Convencional en primer rango**, a favor de **TLI Inwertmentes, S.R.L.**, por un monto de US\$586,778.71. El derecho tiene su origen en Sustitución de Garantía, según consta en el acto bajo firma privada de fecha 31 de agosto del año 2017, legalizado por la Dra. Reyna Isabel Núñez Batista, notario público del Distrito Nacional, con matrícula No. 5772, inscrito en fecha 28 de abril del año 2017, a las 08:47:23 a.m.”, con relación al inmueble identificado como: “Unidad Funcional No. **11-A**, identificada como **309379347940: 11-A**, del condominio **Torre Cofisa**, con una extensión superficial de **725.10** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100317346**”.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, y habiendo realizado las investigaciones correspondientes, esta Dirección Nacional, ha comprobado que el inmueble que nos ocupa es producto de una Constitución de Condominio proveniente de la “Parcela No. **309379347940**, con una extensión superficial de **697.22** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. **0100252588**”, la cual en su momento tenía inscrito los siguientes asientos registrales:

- 1) 010621132. Hipoteca Convencional en Primer Rango, a favor de **TLI Inwertmentes, S.R.L.**, RNC No. 1-30-50310-9, por un monto de US\$2,038,043.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 01 de diciembre del año 2014, acto bajo firma privada, legalizado por Dr. Reyna Isabel Núñez Batista, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5772, inscrito en fecha 09 de diciembre del año 2014, a las 02:50:00 p.m.
- 2) 010685572. Hipoteca Convencional en Segundo Rango, a favor de **TLI Inwertmentes, S.R.L.**, RNC No. 1-30-50310-9, por un monto de US\$800,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 06 de agosto del año 2015, acto bajo firma privada, legalizado por Dr. Reyna Isabel Núñez Batista, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5772, inscrito en fecha 30 de diciembre del año 2015, a las 09:58:00 a.m.
- 3) 010717074. Hipoteca Convencional en Tercer Rango, a favor de **TLI Inwertmentes, S.R.L.**, RNC No. 1-30-50310-9, por un monto de US\$1,000,000.00. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 24 de mayo del año 2016, acto bajo firma privada, legalizado por Dr. Reyna Isabel Núñez Batista, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5772, inscrito en fecha 28 de junio del año 2016, a las 03:52:00 p.m.
- 4) 010771167. Hipoteca Convencional en Cuarto Rango, a favor de **TLI Inwertmentes, S.R.L.**, RNC No. 1-30-50310-9, por un monto de US\$1,583,918.60. El derecho tiene su origen en Préstamo con Garantía Hipotecaria, según consta en el documento de fecha 03 de febrero del año 2017, acto bajo firma privada, legalizado por Dr. Reyna Isabel Núñez Batista, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 5772, inscrito en fecha 02 de mayo del año 2017, a las 03:48:22 p.m.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo anterior, es preciso indicar que el artículo No. 107, párrafo VI, del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“Cuando el inmueble objeto de constitución al régimen de condominio se encuentre afectado por una hipoteca o cualquier otra garantía real inmobiliaria, es indispensable la presentación ante el Registrador de Títulos correspondiente, junto a los demás documentos, de un acto donde el acreedor y el propietario consientan la forma y proporción en que serán gravadas con la hipoteca las unidades funcionales resultantes del proceso de constitución del régimen de condominio. La inscripción de este acto libera de toda afectación el certificado de título sobre el terreno, el cual se expedirá a nombre del consorcio de propietarios, practicándose sobre el registro complementario del mismo un bloqueo registral”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional actuó conforme a la normativa vigente, toda vez que, el asiento registral contentivo de hipoteca convencional, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil diecisiete (2017) sobre el inmueble que nos ocupa, resulta de un prorrateo de la totalidad del monto de las hipotecas que constaban inscritas sobre la *“Parcela No. 309379347940”*, fundamentado en el acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por la Dra. Reyna Isabel Núñez Batista, suscrito entre la sociedad comercial **TLI Investments, S.R.L.**, en calidad de acreedora y el señor **Jorge Freddy Figuero de los Santos**, en su calidad de titular registral, ejecutado bajo el expediente registral No. 0322018053737, contentivo de Constitución de Régimen de Condominio, resultando entre otros, la unidad funcional que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, y contrario a los argumentos planteados por la parte recurrente, ha quedado evidenciado que, el asiento registral contentivo de Hipoteca Convencional que pesa sobre la unidad funcional que nos ocupa, no consiste en una nueva carga, en tal sentido, el depósito del pago de impuestos de hipotecas ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), la Certificación de Propiedad Inmobiliaria (IPI), y el duplicado del certificado de título con relación a la unidad funcional, no aplica en estos casos, toda vez que, al asiento provenir de un prorrateo de hipotecas ya inscritas, los referidos documentos fueron exigidos a los trabajos de constitución de condominio, al momento de su inscripción en el inmueble anterior.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del Principio de Asesoramiento, y la normativa vigente, se les exhorta a las partes que, en caso de requerir copias certificadas de alguna documentación relativa al asiento de hipoteca que nos ocupa, puede dirigirse a la unidad de consultas ubicada en la Sede Central de la Jurisdicción Inmobiliaria, la cual está destinada para tales fines.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 107 literal “vi”, 139, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, 3 numerales 16 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo.

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, interpuesto por el **Dr. Miguel Galván**, en contra del oficio No. ORH-00000087941, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023146417; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/daer