

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00150

FECHA
19-09-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1761

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, R.N.C. No. 4-01-00013-1, debidamente representada por la señora Clara Altagracia Josefina Peguero Sención, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0143271-4, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. Jeanny Aristy Santana, Luis Manuel Calderón Hernández, José Enrique Pimentel Javier, Emely Ramírez Montás, Angelo Thelisma, Amildy Sameyris Liriano de la Cruz, Gilberto Moreno Alonzo e Ivanna Rivas Severino**, todos de nacionalidad dominicana, portadores de la cédula de identidad y electoral No. 001-1474666-2, 001-1276253-9, 002-0158701-1, 223-0090527-4, 001-1774253-6, 060-0022591-9, 001-1647806-6 y 402-2208422-6, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la Oficina de Abogados ULISES CABRERA, ubicada en la Av. John F. Kennedy, No. 64, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 809-566-7111. Correos electrónicos: jeanny.aristy@ulisescabrera.com, luis.calderon@ulisescabrera.com, jose.pimentel@ulisescabrera.com, emely.ramirez@ulisescabrera.com, amildy.liriano@ulisescabrera.com, ivanna.rivas@ulisescabrera.com, angelo.thelisma@ulisescabrera.com y gilberto.moreno@ulisescabrera.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000094802, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023358082.

VISTO: El expediente registral No. 0322023358082, inscrito en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:19:17 a. m., contenido de solicitud de Inscripción de Hipoteca Convencional, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil quince (2015), suscrito entre la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (acreedora hipotecaria) y Roselyn del Carmen Sánchez Lois (deudora hipotecaria), Luis Fernando Ovalles Sánchez y Frank Luis Ovalles Sánchez, representados por los señores Roselyn del Carmen Sánchez Lois y Luis Gregorio Ovalles Gómez (fiadores reales hipotecarios), legalizadas las firmas por la Lic. Rosa Faride Miguel Guerra, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 6997; y Addendum de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), legalizadas las firmas por la Lic. Ofanna González de Aznar, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 3364; en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 33-402, identificada como 309466493744: 33-402, matrícula No. 0100172264, del condominio Ciudad Real II M-K 3, con una extensión superficial de 160.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 896/2023, de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Robert Ramón Gómez Hidalgo, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Luis Fernando Ovalles Sánchez** y **Roselyn del Carmen Sánchez Lois** (esta última por sí y en representación del menor de edad **Frank Luis Ovalles Sánchez**), en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 33-402, identificada como 309466493744: 33-402, matrícula No. 0100172264, del condominio Ciudad Real II M-K 3, con una extensión superficial de 160.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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 Núm. ORH-00000094802, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023358082; concerniente a la solicitud de Inscripción de Hipoteca Convencional, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 33-402, identificada como 309466493744: 33-402, matrícula No. 0100172264, del condominio Ciudad Real II M-K 3, con una extensión superficial de 160.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el 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.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), 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, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el No. 896/2023, de fecha treinta y uno (31) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Robert Ramón Gómez Hidalgo, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, a los señores **Luis Fernando Ovalles Sánchez** y **Roselyn del Carmen Sánchez Lois** (esta última por sí y en representación del menor de edad **Frank Luis Ovalles Sánchez**), en calidad de titulares registrales del inmueble en cuestión.

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.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha 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, fue rechazada la solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional, en virtud de que la señora Roselyn del Carmen Sánchez no se encuentra facultada para representar al menor de edad Frank Luis Ovalles para suscribir el adendum al acto de préstamo con garantía hipotecaria; **ii)** que, si bien es cierto, la Sentencia No. 472-01-2018-SADM-00030 rechaza la ratificación de las obligaciones contraídas en el contrato de préstamo, esto es solo respecto al menor de edad, quien posee un 25% sobre el inmueble en cuestión; **iii)** que, los señores Luis Fernando Ovalles Sánchez y Roselyn del Carmen Sánchez Lois, quienes poseen el 75%, consintieron con todas sus facultades legales, mantener sus obligaciones como fiador real hipotecario y deudora, respectivamente; **iv)** que, los tres titulares del derecho fueron evaluados en las mismas condiciones, cuando poseen porcentajes de participación distintos, que le permiten ejercer acciones y derechos de manera individual; **v)** que, en virtud de lo antes expuesto, se proceda a inscribir la Hipoteca Convencional, en segundo rango, sobre los derechos de Luis Fernando Ovalles Sánchez (fiador real hipotecario) y Roselyn del Carmen Sánchez Lois (deudora hipotecaria), sin afectar el 25% perteneciente al menor de edad, Frank Luis Ovalles.

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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, “...*fue rechazada por la Sentencia Civil No. 472-01-2018-SADM-00030, de fecha 21 de noviembre del 2018, la solicitud de ratificación del contrato de fecha 02 de junio de 2015, y, por ende, la señora Roselyn del Carmen Sánchez Lois no se encuentra facultada para representar al menor Frank Luis Ovalles Sánchez, en el Addendum de fecha 17 de marzo de 2022*”.

CONSIDERANDO: Que, luego de verificados nuestros originales y sistemas de investigación, de conformidad con el asiento registral contentivo de derecho de propiedad publicitado bajo el Libro No. 4566, Folio No. 0124, **Roselyn del Carmen Sánchez Lois**, con una participación del 50%, **Luis Fernando Ovalles Sánchez**, con una participación del 25% y **Frank Luis Ovalles Sánchez**, con una participación del 25%, este último menor de edad, adquieren sus derechos de Luis Gregorio Ovalles Gómez, en virtud de la Resolución No. 0312-2022-R-0388, de fecha 14 de noviembre del año 2022, emitida por la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita el 25 de noviembre del año 2022, bajo el expediente registral No. 0322022597326.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, mediante acto bajo firma privada, contentivo de préstamo con garantía hipotecaria, de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil quince (2015), la señora **Roselyn del Carmen Sánchez Lois**, en calidad de deudora hipotecaria, y los menores de edad, **Luis Fernando Ovalles Sánchez** y **Frank Luis Ovalles Sánchez**, representados por sus padres Roselyn del Carmen Sánchez Lois y Luis Gregorio Ovalles Gómez, en calidad de fiadores reales hipotecarios, otorgaron en garantía hipotecaria en segundo rango el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. 33-402, identificada como 309466493744: 33-402, matrícula No. 0100172264, del condominio Ciudad Real II M-K 3, con una extensión superficial de 160.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, a favor de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**.
- b) Que, las partes antes descritas, suscribieron un Addendum de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), mediante el cual ratifican: **i)** el préstamo recibido por la señora **Roselyn del Carmen Sánchez Lois**, de parte de la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**; **ii)** la calidad y capacidad del fiador real hipotecario, **Frank Luis Ovalles Sánchez**, representado por sus tutores Roselyn del Carmen Sánchez Lois y Luis Gregorio Ovalles Gómez, por ser menor de edad; **iii)** la calidad y capacidad de **Luis Fernando Ovalles Sánchez**, por adquirir la mayoría de edad.
- c) Que, mediante la Sentencia Civil No. 472-01-2018-SADM-00030, de fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil dieciocho (2018), la Corte de Apelación de Niños, Niñas y Adolescentes del Distrito Nacional, en su ordinal tercero: “*RECHAZA la solicitud de ratificación de las obligaciones contraídas del contrato de préstamo con garantía de fecha 02 de junio del 2015,*

suscrito por ella y la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (acreedor)”, en virtud de que no se comprobó que la señora Roselyn del Carmen Sánchez Lois fuera autorizada por el Consejo de Familia a convenir, en representación del menor de edad, Frank Luis Ovalles Sánchez, la inscripción de la hipoteca convencional sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, verificada la documentación que sirve de base para la rogación original, tanto en el acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil quince (2015), como en el Addendum de fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), el menor de edad **Frank Luis Ovalles Sánchez** es consignado como fiador real hipotecario, otorgándose en garantía sus derechos sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, de la misma manera, la instancia contentiva de solicitud de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), que complementa la rogación inicial, solicita: *“inscribir una hipoteca convencional, en segundo rango, por un valor de un millón doscientos cincuenta mil pesos (1,250,000.00), a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP), en virtud del préstamo otorgado, sobre el inmueble identificado como Unidad Funcional No. 33-402, identificada como 309466493744: 33-402, matrícula No. 0100172264, del condominio Ciudad Real II M-K 3, con una extensión superficial de 160.80 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por el contrario, conforme instancia contentiva de solicitud de Recurso Jerárquico depositada ante esta Dirección Nacional, la parte interesada procura que sea inscrita la Hipoteca Convencional únicamente sobre los derechos de la deudora hipotecaria, **Roselyn del Carmen Sánchez Lois**, quien posee un porcentaje de participación de 50% y sobre los derechos del fiador real hipotecario, **Luis Fernando Ovalles Sánchez**, quien posee un porcentaje de participación de 25%.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se evidencia que en la presente acción recursiva las partes pretenden modificar la rogación original al solicitar que no sea inscrita la Hipoteca Convencional sobre los derechos de uno de los copropietarios, **Frank Luis Ovalles Sánchez**.

CONSIDERANDO: Que, no se encuentra depositado en el expediente que nos ocupa acto de disposición alguno, mediante el cual la parte interesada solicite de manera expresa la modificación del acto contentivo de préstamo con garantía hipotecaria, a los fines de que la hipoteca a inscribir recaiga únicamente sobre los derechos de los señores **Roselyn del Carmen Sánchez Lois** y **Luis Fernando Ovalles Sánchez** sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) dispone el **Principio de Rogación**, que establece: *“Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada o por disposición de Juez o Tribunal competente”*.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que, la hoy parte recurrente

pretende modificar la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos de Distrito Nacional; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos; 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 visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 26, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000094802, de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023358082, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/rmmp