



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00193

FECHA
05-12-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2236

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de diciembre 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 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 veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por la entidad **FIDUCORP Servicios Fiduciarios Corporativos, S. A.**, RNC No. 1-30-89471-1, debidamente representada por Evelyn Dolores Chávez Bonetti, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0093916-4, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, actuando en calidad de Fiduciaria y con cargo al patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario y de Garantía Torre Zeus, RNC No. 1-32-87713-6 y **Banco Popular Dominicano, S. A.- Banco Múltiple**, RNC No. 1-01-01063-2; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Máximo Daniel Melo Guzmán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2532233-4, con estudio profesional abierto en la Av. Lope de Vega, No. 4, Bufete “Castillo y Castillo”, ensanche Naco, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, teléfono No. (809) 562-3344.

En contra del Oficio No. ORT-00000003754, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023480422.

VISTO: El expediente registral No. 0322023411889, inscrito en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 01:31:06 p. m., contenido de Cancelación de Hipoteca Convencional, Transferencia por Venta y emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en virtud de los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por el Banco Popular Dominicano, S. A., legalizadas las firmas por el Dr.

Roberto García Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4665; b) acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por el Banco Popular Dominicano, S. A., legalizadas las firmas por el Dr. Roberto García Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4665; c) acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por el Banco Popular Dominicano, S. A., legalizadas las firmas por el Dr. Roberto García Sánchez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4665; d) acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre el Banco Popular Dominicano, S. A., FIDUCORP Servicios Fiduciarios Corporativos, S. A., a cargo del patrimonio del Fideicomiso Inmobiliario y de Garantía Torre Zeus, TECNOAMERICA, S. R. L., Joel Eduardo Kizer Kizer y Víctor Alexander Levy Shamis, legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3842; d) Instancia de solicitud de emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023); actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322023480422, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:09:29 p. m., contenido de solicitud de Reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra de los asientos registrales, 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. 722/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial José Ramón Núñez, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el **Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a **FIDUCORP Servicios Fiduciarios Corporativos, S. A., TECNOAMERICA, S. R. L., Joel Eduardo Kizer Kizer y Víctor Alexander Levy Shamis**, en calidad de titular registral, antiguo titular registral, garantes solidarios, respectivamente.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 2-B-1-F-2-A-1-H, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 653.43 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100106646”*.

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 de los oficio de rechazo No. ORT-00000003754, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023480422; concerniente a la solicitud de reconsideración de los asientos registrales inscritos relativos a la solicitud de Cancelación de Hipoteca

Convencional, Transferencia por Venta y emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en el inmueble identificado como: “*Parcela No. 2-B-1-F-2-A-1-H, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 653.43 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100106646*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) del mes de octubre 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, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada **FIDUCORP Servicios Fiduciarios Corporativos, S. A., TECNOAMERICA, S. R. L., Joel Eduardo Kizer Kizer y Víctor Alexander Levy Shamis**, en calidad de titular registral, antiguo titular, garantes solidarios, respectivamente, a través del citado acto de alguacil No. 722/2023, de fecha veintiséis (26) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), sin embargo, el mismo no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, 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.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera positiva el expediente registral No. 0322023411889, contentivo de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta; **b)** que, los asientos registrales fueron impugnados mediante una solicitud de Reconsideración, la cual fue rechazada, mediante oficio No. ORT-00000003754, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023) y, **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, las partes suscribieron

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*).

un contrato de Compraventa y Préstamo con Garantía Fiduciaria; **ii**) que, al respecto, el Registro de Títulos del Distrito Nacional expidió un Certificado de Títulos consignando el origen del derecho como Venta con Hipoteca; **iii**) que, de igual forma, fue emitida una Certificación de Registro de Acreedor, la cual constata el asiento de Hipoteca Convencional en primer rango, a favor del Banco, acreedor hipotecario; **iv**) que, dicha emisión es errónea, toda vez que las partes suscribieron una garantía fiduciaria y no una hipoteca convencional; **v**) que, en ningún momento fue rogado al Registro de Títulos la inscripción de Hipoteca Convencional y emisión de Certificación de Registro de Acreedor; **vi**) en razón de lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, corregir el Certificado de Títulos, a los fines de que conste correctamente el origen del derecho, cancelar la Certificación de Registro de Acreedor y emitir la Certificación de Estado Jurídico del Inmueble como corresponde.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...no es posible acoger la misma, ya que el trámite de garantía fiduciaria no existe en nuestra normativa inmobiliaria vigente”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional estima pertinente hacer constar que, mediante acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), inscrito en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), el Fideicomiso Inmobiliario y de Garantía Torre Zeus adquirió el inmueble identificado como: “Parcela No. **2-B-1-F-2-A-1-H**, del Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de **653.43** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100106646**”.

CONSIDERANDO: Que, el contrato antes descrito, en su capítulo quinto establece las garantías y obligaciones, haciendo constar que: “*LA FIDUCIARIA, en representación del Fideicomiso, otorga una garantía fiduciaria a favor de EL BANCO sobre el Patrimonio del Fideicomiso... Párrafo I: Certificado de Garantía Fiduciaria: Para evidenciar la Garantía Fiduciaria otorgada mediante el presente contrato, LA FIDUCIARIA por cuenta y con cargo al Fideicomiso, expedirá a favor de EL BANCO y entregará a este último un Certificado de Garantía Fiduciaria que acreditará EL BANCO como acreedor garantizado y Fideicomisario en Primer Lugar del Fideicomiso sobre el Patrimonio del Fideicomiso*”.

CONSIDERANDO: Que, de la misma manera, la instancia de fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), que complementa la rogación original, solicita: “*I) Cancelaciones de Hipotecas en Primer Rango por la suma de RD\$ 85,000,000.00, Segundo Rango, por la suma de RD\$ 100,000,000.00, y Tercer Rango por la suma de RD\$ 25,000,000.00; II) Transferencia de un (1) inmueble a favor de Fideicomiso Agroinmobiliario MALP; y, III) Solicitud de Certificación de Estado Jurídico*”.

CONSIDERANDO: Que, además, entre la documentación aportada en el expediente original, no fue depositada la tasa por servicio relativa a “solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional”, lo cual demuestra que nunca ha sido la intención de la parte interesada otorgar el inmueble en garantía hipotecaria y que sea asentada dicha carga en el Registro Complementario del inmueble que nos ocupa.

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, la figura convenida por las partes interesadas para garantizar este fideicomiso de garantía, es decir el certificado de garantía fiduciaria, se considera un tipo de garantía de conformidad con el Reglamento de Evaluación de Activos, emitido por la Junta Monetaria mediante la Segunda Resolución de fecha 28 de septiembre de 2017.

CONSIDERANDO: Que, el Artículo 61 de la Ley No. 189-11 del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso establece: *“En el fideicomiso en garantía los bienes integrados en el patrimonio fideicomitado están destinados a asegurar el cumplimiento de determinadas obligaciones, concertadas o por concertarse, a cargo del fideicomitente o de un tercero. El fideicomisario, en su calidad de acreedor, puede requerir al fiduciario la ejecución o enajenación de acuerdo al procedimiento establecido en el acto constitutivo.*

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con el artículo 63 del Reglamento de Evaluación de Activos, establece que: ***Las garantías que un deudor otorgue para el resguardo de sus operaciones, para ser consideradas admisibles, deberán estar constituidas por bienes muebles o inmuebles, así como por títulos valores públicos, valores emitidos por entidades financieras, avales o fianzas, fideicomisos en garantías, valores de fideicomisos, certificados de garantía fiduciaria, fideicomisos de fuente de pago, certificados de garantías recíprocas, cuotas de participación de fondos de inversión y cartas de crédito stand-by*** (énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 4 de la Segunda Resolución de la Junta Monetaria, de fecha 28 de septiembre de 2017: *“el Certificado de garantía fiduciaria es la constancia de ser beneficiario de un fideicomiso de garantía, cuyo subyacente es un activo que cumple con las características del Artículo 64 de este Reglamento”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, en el citado reglamento se regulan como admisibles sobre bienes inmuebles las garantías hipotecarias y las garantías fiduciarias, estableciendo dentro de estas últimas el certificado de garantía fiduciaria sobre fideicomisos en garantía.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anteriormente descrito, conforme a la documentación depositada en el expediente original, se evidencia que, respecto al acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la rogación original ante el Registro de Títulos siempre ha sido contentiva de **Transferencia por Venta**, acordando las partes una garantía fiduciaria y la emisión del Certificado de Garantía Fiduciaria para evidenciar la misma (énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, específicamente en el acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), el Certificado de Garantía Fiduciaria es definido como “*el certificado emitido por LA FIDUCIARIA con cargo al Fideicomiso a favor de EL BANCO que lo acredita como beneficiario de una garantía fiduciaria*”. En ese tenor, no se solicitó la inscripción de una Transferencia por Venta con Hipoteca Convencional, como fue valorado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada 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 visto el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), artículo 61 de la Ley No. 189-11 del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso y el artículo 4 de la Segunda Resolución de la Junta Monetaria.

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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por la entidad **FIDUCORP Servicios Fiduciarios Corporativos, S. A.**, en contra del oficio de rechazo No. ORT-00000003754, de fecha dieciséis (16) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: “*Parcela No. 2-B-1-F-2-A-1-H, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 653.43 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100106646*” a:

1. Revoca el acto administrativo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, que se describe a continuación: Asiento registral No. **011120472**, contentivo de **Hipoteca Convencional**, en primer rango, inscrito en favor del **Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple, RNC 1-01-01063-2**, por un monto de RD\$125,000,000.00. El derecho tiene su origen en VENTA CON HIPOTECA, según consta en el documento de fecha 06 julio 2023, acto bajo firma privada legalizado por Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en el libro diario el 08 de agosto 2023 a las 1:31:06 p. m.;

2. Cancelar la Certificación de Registro de Acreedor emitida a favor del **Banco Popular Dominicano, S. A. – Banco Múltiple**;
3. Cancelar el Certificado de Títulos, Libro No. 4666, Folio No. 0194, que ampara el Derecho de Propiedad en favor del **Fideicomiso Inmobiliario y de Garantía Torre Zeus**;
4. Emitir el original y el duplicado del Certificado de Títulos del inmueble en cuestión, rectificado, estableciendo lo siguiente: *“Derecho de Propiedad, en favor del Fideicomiso Inmobiliario y de Garantía Torre Zeus, RNC 1-32-87713-6. El derecho fue adquirido a Tecnoamerica, S. A., RNC 1-30-89471-1. El derecho tiene su origen en Venta, en virtud del documento de fecha 06 julio 2023, acto bajo firma privada legalizado por Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en el libro diario el 08 de agosto 2023 a las 1:31:06 p. m.”*
5. Practicar el asiento registral correspondiente en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
6. Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble de referencia.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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