

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2023-00203
FECHA 14-12-2023
NO. EXPEDIENTE DNRT-E-2023-2372

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), años 178 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 diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Matilde Veloz Duran**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 031-0174963-2, domiciliado en la av. Isabela Aguilar, del residencial Jardines de la Isabela, edificio Los Trinitarios, Apartamento A-14, sector Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licenciada Carolina Núñez Paulino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-1298065-1, con estudio profesional abierto en las oficinas de N&C Abogados Consultores, en la calle Jacinto de los Santos, Local No. 02, (Altos), sector Los Mameyes, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.

En contra del Oficio No. ORH-00000099315, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023546172.

VISTO: El expediente registral No. 0322023546172, inscrito el día catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:21:59 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Anotación Preventiva, mediante los siguientes documentos: a) Acto de alguacil No. 72/2023, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la provincia de Santo Domingo; b) Certificación No. 551-2023-C-00255, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo; actuación

registraral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000099315, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil No. 10533/2023, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la provincia de Santo Domingo; mediante el cual la señora **Matilde Veloz Duran**, notifica el presente recurso jerárquico a **Fiduciaria In Commendam, S.A.**, en calidad de fiduciaria y al **Fideicomiso Garantía Nuevas Terrazas VIII**, en calidad de titular registraral.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. DR-201, identificada como 309455874231: DR-201, del condominio RESIDENCIAL NUEVAS TERRAZAS OCTAVA ETAPA, con una extensión superficial de 122.65 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100375905”*.

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-00000099315, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registraral No. 0322023546172; concerniente a la solicitud de inscripción de Anotación Preventiva, mediante los siguientes documentos: a) Acto de alguacil No. 72/2023, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la provincia de Santo Domingo; b) Certificación No. 551-2023-C-00255, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. DR-201, identificada como 309455874231: DR-201, del condominio RESIDENCIAL NUEVAS TERRAZAS OCTAVA ETAPA, con una extensión superficial de 122.65 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100375905”*; propiedad de **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el oficio impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha treinta (30) del mes de octubre

del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso en fecha diez (10) del mes de noviembre 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 trata .¹

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Matilde Veloz Duran**, en calidad de solicitante de la inscripción de Anotación Preventiva; ii) **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado al **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 10533/2023, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la provincia de Santo Domingo; sin embargo, no han 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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procura la solicitud de inscripción de Anotación Preventiva del inmueble de referencia; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral mediante el oficio No. ORH-00000099315, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), bajo el entendido de que, el inmueble antes descrito “*está constituido en fideicomiso, en virtud de la Ley 189-11 para el Fideicomiso y Desarrollo Hipotecario, por lo cual está separado del patrimonio de los fideicomitentes y no puede ser perseguido en la forma pretendida*” (sic).

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, la señora **Matilde Veloz Duran** (compradora prometiente) suscribió un contrato de opción de compra de inmueble con la sociedad comercial In commendam S.A en representación del **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII** (vendedor prometiente), respecto del inmueble que nos ocupa; **ii)** que, debido al incumplimiento de la parte prometiente vendedora a dar cumplimiento al referido contrato de promesa de venta, la señora **Matilde Veloz Duran**, mediante el acto Núm. 2402/2023, de fecha 05 del mes de

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*).

abril del año 2023, interpuso formal “Demanda en ejecución de contrato y reparación por daños y perjuicios por incumplimiento y uso de cláusulas y prácticas abusivas en contrato de opción a compra de inmueble”; **iii)** que, a los fines de cumplir con los principios de publicidad establecidos en la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario y otorgar la debida publicidad del proceso litigioso antes mencionado, procede a someter una solicitud de inscripción de anotación preventiva sobre el inmueble descrito en referencia; **iv)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional haciendo uso de su función calificadora procede a rechazar el expediente en virtud del artículo 10 de la Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana, el cual establece que: *“Los bienes que integran el fideicomiso podrán ser perseguidos, secuestrados o embargados, por daños, deudas u obligaciones generadas con cargo al propio fideicomiso, o en aquellos casos en que el fideicomiso se hubiera constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos. Párrafo. - En todo caso, para poder trabar algún tipo de medida conservatoria se requerirá autorización previa de un juez competente”* y en razón de que, el inmueble objeto de la presente acción recursiva se encuentra constituido en fideicomiso, por lo tanto se encuentra separado del patrimonio de los fideicomitentes, por lo que no puede ser perseguido de la forma pretendida; **v)** que, de lo anterior se puede evidenciar dos errores incurridos por el citado órgano registral, a saber: a) el confundir la anotación preventiva con una medida conservatoria; y, b) establecer que el contrato de opción de compra de inmueble fue suscrito por el fideicomitente y no por el fideicomiso (**Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**); **vi)** que, la parte interesada ha cumplido todos los requisitos para la inscripción de anotación preventiva sobre el inmueble citado; **vii)** que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de Anotación Preventiva.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en razón de que, *“(…) según especifica el artículo 10 y su párrafo de la Ley indicada, existe posibilidad de persecución de los bienes fideicomitidos por obligaciones generadas por el fideicomiso y en casos de fraude a terceros. Los bienes que integran el fideicomiso podrán ser perseguidos, secuestrados o embargados, por daños, deudas u obligaciones generadas con cargo al propio fideicomiso, o en aquellos casos en que el fideicomiso se hubiera constituido en fraude a terceros y en perjuicio de los derechos de éstos. Párrafo. - En todo caso, para poder trabar algún tipo de medida conservatoria se requerirá autorización previa de un juez competente”*; *“(…) el inmueble objeto de la actuación que nos ocupa, está constituido en Fideicomiso, en virtud de la Ley 189-11 para el Fideicomiso y Desarrollo Hipotecario; por lo cual está separado del patrimonio de los fideicomitentes y no puede ser perseguido de la forma pretendida”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima pertinente destacar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, ha sido depositado el acto Núm. 2402/2023, de fecha cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintitrés, instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la provincia de Santo Domingo, contentivo de demanda de ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios por incumplimiento y uso de cláusulas y prácticas abusivas en contrato de opción a compra de inmueble, mediante el cual se verifica el objeto de la presente actuación registral, a saber: *“Unidad Funcional No. **DR-201**, identificada como **309455874231: DR-201**, del condominio **RESIDENCIAL NUEVAS TERRAZAS OCTAVA ETAPA**, con una extensión superficial de **122.65** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. **0100375905”**.*

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, se ha observado en la documentación aportada en el presente recurso que, la señora **Matilde Veloz Duran**, y la fiduciaria **In commendam S.A.** en representación del **Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**, se encuentran conociendo procesos litigiosos por la vía ordinaria, los cuales comprenden una disputa contractual referente al inmueble antes indicado.

CONSIDERANDO: Que, es criterio de esta Dirección Nacional que las anotaciones preventivas pueden ser admitidas en las oficinas de Registro de Títulos cuando se pretende publicitar un proceso que se esté conociendo ante un tribunal (*a excepción de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria*) o institución pública, así como situaciones irregulares, ***siempre que en estos escenarios se involucre un inmueble registrado***, y que se pueda justificar (demostrar o probar) la pertinencia, utilidad y seriedad de las mismas.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, es importante indicar que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Distrito Nacional, las medidas conservatorias, en sentido general, son medidas judiciales por medio de las cuales ***“se le brinda protección al acreedor, a fin de evitar que el deudor distraiga sus bienes muebles haciéndolos desaparecer”***² (Énfasis nuestro). ***“Se incluyen dentro de la categoría de Medidas Conservatorias (...), la Hipoteca Judicial; la colocación de la cosa bajo custodia de un guardián de la venta condicional de muebles, a requerimiento del vendedor o sus causahabientes, mientras aguardan el cumplimiento de las obligaciones a cargo del comprador (...)”***³.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de especie y conforme a las consideraciones antes transcritas se colige que, la finalidad de la Anotación Preventiva es publicitar en el Registro Complementario del inmueble, un proceso ante un tribunal o autoridad competente, contrario a las medidas conservatorias las cuales tienen la finalidad de conservar los bienes y patrimonio del deudor mediante autorización judicial, a los fines de proveer de protección al acreedor.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Anotación Preventiva*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata incluyendo la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es oportuno señalar que, el artículo 3 de la Ley 189-11 sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana establece que: ***“El fideicomiso es el acto mediante el cual una o varias personas, llamadas fideicomitentes, transfieren derechos de propiedad u otros derechos reales o personales, a una o varias personas jurídicas, llamadas fiduciarios, para la constitución de un patrimonio separado, llamado patrimonio fideicomitado, cuya administración o ejercicio de la fiducia***

² PÉREZ MÉNDEZ, Artagnan, “Procedimiento Civil, Vías de Ejecución y las Vías de Distribución (Tomo III)”, 1ra. edición, Editora TALLER C. POR A., 1989, R. D., pág. 54

³ GERMÁN MEJÍA, Mariano, “Vías de Ejecución (Tomo II)”, 1ra. edición, impreso en Talleres Impresos y Servicios Marka, 2002, R. D., pág. 88

será realizada por el o los fiduciarios según las instrucciones del o de los fideicomitentes, en favor de una o varias personas, llamadas fideicomisarios o beneficiarios” (resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y contrario a lo indicado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se observa que la Certificación No. 551-2023-C-00255, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023) figura la acción en perjuicio de la fiduciaria **In commendam S.A. y Fideicomiso de Garantía Nuevas Terrazas VIII**, es decir, que se pretende la inscripción de la anotación sobre un inmueble propiedad del fideicomiso constituido, no así sobre los derechos del fideicomitente tal como fue establecido por este órgano registral.

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, 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 de Distrito Nacional, y acoge la rogación original; 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 contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 y el Principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 97, 99, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículos 3 y 10 de la Ley No. 189-11, sobre el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Matilde Veloz Duran**, en contra del oficio No. ORH-00000099315, de fecha veintisiete (27) 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, y acoge la rogación original; por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:21:59 p. m., contenido de solicitud de emisión de Anotación Preventiva, y, en consecuencia:

- A. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. DR-201, identificada como 309455874231: DR-201, del condominio RESIDENCIAL NUEVAS TERRAZAS OCTAVA ETAPA,*

con una extensión superficial de 122.65 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100375905”:

- i.** Inscribir el asiento registral de **Anotación Preventiva**, en favor de **Matilde Veloz Duran**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral No. 031-0174963-2, en virtud de los siguientes documentos: a) Acto de alguacil No. 72/2023, de fecha catorce (14) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Franklyn Morales Mercedes, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la provincia de Santo Domingo; b) Certificación No. 551-2023-C-00255, de fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de la provincia de Santo Domingo;
- ii.** Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

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/jaql