

TIPO DE PRODUCTO RESOLUCIÓN
NO. DE PRODUCTO DNRT-R-2024-00055
FECHA 19-04-2024
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 diecinueve (19) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **JONMAKEN, S. R. L.**, RNC No. 1-31-80297-4, domiciliada en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, debidamente representada por su gerente, la **Dra. Kenia Milagros Mejía Mercedes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0074717-9; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Juan Carlos Coiscou**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1782368-2, con estudio profesional abierto en las oficinas de JCOISCOU Estudio Legal, en la calle Emile Boyrie de Moya, No. 3, Edificio Corporativo 2019, Suite 302, Evaristo Morales, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono No. 809-960-2873, correo electrónico: jcoiscou@jcoiscoulegal.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000105601, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024076188.

VISTO: El expediente registral No. 0322024076188, inscrito el día doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:13:50 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Anotación Preventiva, mediante los siguientes documentos: a) Instancia de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro, suscrita por el Lic. Juan Carlos Coiscou, en representación de la entidad JONMAKEN, S. R. L., contentiva de solicitud de inscripción de anotación preventiva; b) Acto de alguacil No. 2807/2024, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial

Maher Salal Hasbas Acosta Gil, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; c) Certificación No. 1440/2023, de fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Secretaria General de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 799/2024, de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Maher Salal Hasbas Acosta Gil, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la entidad **JONMAKEN, S. R. L.**, notifica el presente recurso jerárquico al **Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Corporativo 20/19**, en calidad de titular registral.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. L-702, identificada como 400401434407: L-702, del condominio EDIFICIO CORPORTIVO 2019, con una extensión superficial de 47.42 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100364423”*.

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-00000105601, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322024076188; concerniente a la solicitud de inscripción de Anotación Preventiva, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. L-702, identificada como 400401434407: L-702, del condominio EDIFICIO CORPORTIVO 2019, con una extensión superficial de 47.42 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100364423”*; propiedad de **Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Corporativo 20/19**.

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, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), la parte tomó conocimiento en fecha ocho (08) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024),

e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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: i) **JONMAKEN, S. R. L.**, en calidad de solicitante de la inscripción de Anotación Preventiva y parte recurrente; ii) **Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Corporativo 20/19**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado al **Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Corporativo 20/19**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 799/2024, de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024); 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-00000105601, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que, el inmueble antes descrito “*está constituido en fideicomiso, por lo que dicha solicitud deberá ser ordenada por un Juez competente, según lo establecido en el artículo 10, párrafo único de la Ley 189-11, para el Desarrollo del Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en la República Dominicana*” (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 entidad **JONMAKEN, S. R. L.**, mediante Acto No. 2807/2023 de fecha 24 de noviembre de 2023, interpuso formal “Demanda en ejecución de contrato y reparación por daños y perjuicios bajo Oferta Real de Pago y Consignación” en contra del Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Corporativo 20/19; **ii)** que, a los fines de cumplir con los

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

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; **iii)** 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”*; **iv)** que, de lo anterior se puede evidenciar un error incurrido por el citado órgano registral, al confundir la anotación preventiva con una medida conservatoria; **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”* (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 No. 2807/2023 de fecha veinticuatro (24) de noviembre del dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Maher Salal Hasbas Acosta Gil, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, contenido de demanda de ejecución de contrato y reparación de daños y perjuicios bajo reserva de oferta real de pago y consignación, mediante el cual se verifica el objeto de la presente actuación registral, a saber: *“Unidad Funcional No. L-702, identificada como 400401434407: L-702, del condominio EDIFICIO CORPORTIVO 2019, con una extensión superficial de 47.42 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100364423”*.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, se ha observado que, en la documentación aportada en el presente recurso, la entidad **JONMAKEN, S. R. L.**, y el **Fideicomiso Irrevocable de Inversión y Desarrollo Inmobiliario Corporativo 20/19**, 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-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

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 contentivo 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

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

General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023); 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 entidad **JONMAKEN, S. R. L.**, en contra del oficio No. ORH-00000105601, de fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), 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 doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:13:50 p. m., contentivo de solicitud de emisión de Anotación Preventiva, y, en consecuencia:

- A. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. L-702, identificada como 400401434407: L-702, del condominio EDIFICIO CORPORTIVO 2019, con una extensión superficial de 47.42 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100364423”*:
- i. Inscribir el asiento registral de **Anotación Preventiva**, en favor de **JONMAKEN, S. R. L.**, RNC No. RNC No. 1-31-80297-4, en virtud de los siguientes documentos: a) Instancia de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro, suscrita por el Lic. Juan Carlos Coiscou, en representación de la entidad JONMAKEN, S. R. L., contentiva de solicitud de inscripción de anotación preventiva; b) Acto de alguacil No. 2807/2024, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Maher Salal Hasbas Acosta Gil, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; c) Certificación No. 1440/2023, de fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitida por la Secretaria General de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional;
 - 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/rmmp