



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00146

FECHA
19-09-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2047

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 veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 161 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 agosto del año dos mil veinticuatro (2024), por la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-66072-7, con domicilio social y asiento principal en la calle Presa de Tavera núm. 4656, El Millón, ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; sociedad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a la **Lcda. Yipsy Roa Díaz** y el **Dr. Miguel E. Valerio Jiminián**, dominicanos, mayores de edad, portadores de la Cédula de Identidad y Electoral Núm. 002-0077888-4 y 001-1180290-6, respectivamente, correos electrónicos: yroa@vjrabogados.com y mvalerio@vjrabogados.com, con estudio profesional abierto en conjunto en la Oficina de Abogados “Valerio Jiminián Roa”, sita en el Edificio núm. 465 de la calle Presa de Tavera, sector El Millón, en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfonos números (809) 537-5371, (809) 530-0381 y fax núm. (809) 530-0649 y correo electrónico litigios@vjrabogados.com.

En contra del oficio núm. O.R. 233100, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372407096.

VISTO: El expediente registral núm. 4372407096, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), contenido de solicitud de transferencia por extinción de fideicomiso, venta y cancelación de hipoteca convencional, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), contenido de transferencia por venta, suscrito entre el **Grupo Bonnet, S. R. L.**, RNC núm. 1-31-17527-9, debidamente representado por el señor Javier Stephan Bonnet Bogaert (vendedora) y la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-

66072-7 (compradora), legalizadas las firmas por el Lic. Fernando A. Mayans E., notario público de Higüey, matrícula núm. 5835; **b)** acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, legalizadas las firmas por el Dr. Enrique Caraballo Mejía, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 2171; **c)** acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, legalizadas las firmas por el Dr. Enrique Caraballo Mejía, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 2171; **d)** acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, legalizadas las firmas por el Dr. Enrique Caraballo Mejía, notario público de los del número de Higüey, con matrícula núm. 2171; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Expedientes registrales números 4372314859, (caducado) inscrito en fecha 05 de mayo de 2023, relativo a transferencia por extinción de fideicomiso, contentivo del original del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Fiduciaria BHD, S. A.**, a cargo del **Fideicomiso Tanama**, el **Grupo Bonnet, S. R. L.**, **Constructora Ingypro 98, S. R. L.**, y **Richar Bolívar Encarnación Cuevas**, legalizadas las firmas por el Lic. José G. Botello Váldez., notario público para el municipio de Higüey, matrícula núm. 6486.

VISTO: Expedientes registrales números 4372334100, inscrito en fecha 15 de diciembre de 2023, relativo a transferencia por extinción de fideicomiso, contentivo del original del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Fiduciaria BHD, S. A.**, a cargo del **Fideicomiso Tanama**, el **Grupo Bonnet, S. R. L.**, **Constructora Ingypro 98, S. R. L.**, y **Richar Bolívar Encarnación Cuevas**, legalizadas las firmas por el Lic. José G. Botello Váldez., notario público para el municipio de Higüey, matrícula núm. 6486; ejecutado sobre algunos inmuebles.

VISTO: Acto de alguacil Núm. 503/2024, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Cristian de Jesús Morrobel Polanco, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación Provincia de Santo Domingo, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, a la **Fiduciaria BHD, S. A.**, en su calidad de fiduciaria administradora del Fideicomiso Tanama, a la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos (APAP)**, en calidad de acreedor del asiento de Hipoteca Convencional inscrito en los inmuebles que nos ocupa.

VISTO: Acto de alguacil Núm. 3543/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Rafael Arturo Núñez Castillo, alguacil de Estrado del Juzgado de Paz Especial de Tránsito del municipio de Higüey, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, al **Grupo Bonnet, S. R. L.**, en su calidad de vendedor y al señor **Javier Stephan Bonnet Bogaert**, en calidad de representante legal de la entidad Grupo Bonnet, S. R. L., titular registral de los inmuebles objeto de la presente transacción.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Unidad Funcional Núm. TL-194, identificada como 506436385050: TL-194, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000365269”;** **2) “Unidad Funcional Núm. TL-046, identificada como 506436385050: TL-046, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000365121”;** **3) “Unidad Funcional Núm. HI-201, identificada como 506436385050: HI-201, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 150.67 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000364930”.**

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. O.R. 233100, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372407096; concerniente a la solicitud de transferencia por extinción de fideicomiso, venta y cancelación de hipoteca convencional, sobre los inmuebles identificados como: **1) “Unidad Funcional Núm. TL-194, identificada como 506436385050: TL-194, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000365269”;** **2) “Unidad Funcional Núm. TL-046, identificada como 506436385050: TL-046, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000365121”;** **3) “Unidad Funcional Núm. HI-201, identificada como 506436385050: HI-201, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 150.67 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000364930”**, a favor de la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**

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 núm. 54 de la Ley núm. 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 veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), la parte interesada tomó conocimiento en fecha diecinueve del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de agosto del

año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Grupo Bonnet, S. R. L.**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa; iii) la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora hipotecaria; iv) **Fiduciaria BHD, S. A.**, en su calidad de fiduciaria administradora del **Fideicomiso Tanama**.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos** y la **Fiduciaria BHD, S. A.**, a través del citado acto de alguacil Núm. 503/2024, de fecha veintiséis (26) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024) y al **Grupo Bonnet, S. R. L.** y al señor **Javier Stephan Bonnet Bogaert**, en calidad de representante de la entidad vendedora, a través del citado acto de alguacil Núm. 3543/2024, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintisiete (27) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), sin embargo, los mismos 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 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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, 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, las entidades **Grupo Bonnet, S. R. L.** y **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.** suscribieron un acto de venta de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), en relación a los inmuebles de referencia; **ii)** que, el Registro de Títulos de Higüey emitió Oficios de subsanación, los cuales fueron contestados por la parte interesada; **iii)** que, posteriormente, el Registro de Títulos emitió Oficio de Rechazo, por irregularidades en el acto de venta; **iv)** que, sobre uno de los inmuebles se encuentra inscrita anotación preventiva por supuesta inconsistencia en el pago de impuestos sobre activos, situación que no compete a terceros; **v)** que, en ningún momento el **Grupo Bonnet, S. R. L.** ha desconocido la transferencia por venta suscrita, ni el señor Javier Stephan Bonnet, representante legal,

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

ha declarado que no estampó su firma; vi) que, en el expediente que nos ocupa se encuentran depositados todos los documentos correspondientes para proceder a la ejecución de la solicitud original; vii) que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos de Higüey, que sea acogida la rogación inicial contentiva de transferencia por venta y cancelación de hipoteca convencional, a favor de la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...*el acto de venta de fecha 10/06/2020 presenta indicios de irregularidad manifiesta; situación que impide proceder con la rogación. Remite la presente documentación a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, a los fines de que esta adopte las provisiones de lugar*”.

CONSIDERANDO: Que, tras verificar la documentación depositada y los sistemas de investigación a cargo del Registro de Títulos, para edificar la resolución se tiene que establecer la siguiente relación de hechos en base al inmueble y las transacciones realizadas por las partes. A saber:

- i. Los inmuebles identificados como: **1) “Unidad Funcional Núm. TL-194, identificada como 506436385050: TL-194, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000365269”;** **2) “Unidad Funcional Núm. TL-046, identificada como 506436385050: TL-046, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000365121”;** **3) “Unidad Funcional Núm. H1-201, identificada como 506436385050: H1-201, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 150.67 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000364930”**, se encuentran registrados en nuestros originales a favor del **Fideicomiso Tanama**, administrado por la **Fiduciaria BHD, S.A.**
- ii. Las entidades **Fiduciaria BHD, S. A.**, representante del **Fideicomiso Tanama**, la **Constructora Ingypro 98, S. R. L.**, **Grupo Bonnet, S. R. L.**, y los señores **Javier Stephan Bonnet Bogaert** y **Richar Bolívar Encarnación Cuevas**, en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), suscribieron un acuerdo de terminación de contrato y recibo de descargo **Fideicomiso Tanama**, mediante el cual se extingue el Fideicomiso y los inmuebles de referencia son transferidos al **Grupo Bonnet, S. R. L.**, documento que fue aportado en original en el expediente 4372334100, por el cual se ejecutaron otros inmuebles contenidos en el acto.
- iii. Mediante acto de venta de fecha diez (10) del mes de junio del año dos mil veinte (2020), depositado en el expediente que nos ocupa, la entidad **Grupo Bonnet, S. R. L.**, RNC núm. 1-31-17527-9, debidamente representado por el señor **Javier Stephan Bonnet Bogaert**, transfiere los inmuebles identificados como: **1) “Unidad Funcional Núm. TL-194, identificada como 506436385050: TL-194, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada**

con la matrícula Núm. **4000365269**”; 2) “Unidad Funcional Núm. **TL-046**, identificada como **506436385050: TL-046**, del condominio **Tanama Lodge**, con una extensión superficial de **13.5 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **4000365121**”; 3) “Unidad Funcional Núm. **H1-201**, identificada como **506436385050: H1-201**, del condominio **Tanama Lodge**, con una extensión superficial de **150.67 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **4000364930**”, en favor de la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-66072-7, legalizadas las firmas por el Lic. Fernando A. Mayans E., notario público de Higüey, matrícula núm. 5835.

- iv. Sobre el inmueble identificado como: “Unidad Funcional Núm. **H1-201**, identificada como **506436385050: H1-201**, del condominio **Tanama Lodge**, con una extensión superficial de **150.67 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **4000364930**” fue inscrito el asiento núm.337875706 contentivo de anotación preventiva, en favor de **Grupo Bonnet, S. R. L.**, en virtud de instancia de fecha 18 de junio de 2024, suscrita por Javier Stephan Bonnet, inscrita bajo el expediente registral núm. 4372420378, en fecha 19 de junio de 2024.

CONSIDERANDO: Que, los argumentos planteados por el Registro de Títulos de Higüey, para el rechazo de la transferencia y cancelación de hipoteca convencional, se fundamentan en la irregularidad manifiesta del contrato de compraventa de fecha diez (10) de junio del año dos mil veinte (2020), antes descrito, suscrito por **Grupo Bonnet, S. R. L.**, y la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, considerando lo expuesto por la vendedora en la inscripción de la anotación preventiva realizada en el expediente número 4372420378, alegando que, “no tenían conocimiento de la presente venta sino hasta el momento en que le fue notificado por la DGII la inconsistencia en el pago de impuestos sobre activos y que solo tenían conocimiento del acuerdo de promesa de venta de fecha 10 de junio de 2020”.

CONSIDERANDO: Que, en valoración de lo antes establecido, esta Dirección Nacional ha podido verificar que, para la inscripción de la anotación preventiva sobre el inmueble identificado como: “Unidad Funcional Núm. **H1-201**, identificada como **506436385050: H1-201**, del condominio **Tanama Lodge**, con una extensión superficial de **150.67 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **4000364930**”, se observa que la parte vendedora (**Grupo Bonnet, S. R. L.**) sustentó la rogación en atención a que no existe en el sistema financiero nacional una transferencia a las cuentas bancarias del saldo total de dicho inmueble, ni facturas de servicios o gastos con comprobante fiscal que sustenten el monto restante de la diferencia del pago inicial ya acordado en las promesas de venta.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, se puede apreciar en el contrato de compraventa de fecha 10 de junio de 2020, en el artículo cuarto, que el precio convenido por las partes fue fijado en USD\$63,757.91, estableciendo de manera expresa lo siguiente “cantidad ésta pagada por el comprador en favor de la vendedora”; y además, consignando la forma en que fue pagada por el comprador a la vendedora:

USD1,000.00 pagados en efectivo y la suma restante fue compensada por la vendedora en ocasión de una deuda preexistente con el comprador. Por tanto, de las cláusulas de este contrato se puede comprobar el descargo y finiquito legal de la presente transacción.

CONSIDERANDO: Que, igualmente, el **Grupo Bonnet, S. R. L.**, advierte al Registro de Títulos que la entidad solo suscribió acuerdos de promesa de venta con la empresa **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.** Respecto a este planteamiento, figura en el presente expediente objeto de recurso, un contrato de compraventa suscrito entre **Grupo Bonnet, S. R. L.**, representado por **Javier Stephan Bonnet Bogaert (vendedor) y Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, sociedad representada por **Jeanny Y. Roa Diaz de Valerio (comprador)**, suscrito en fecha 10 de junio de 2020, legalizadas las firmas por Fernando A. Mayans, E., notario público de los del número de Higüey, sellado por ambas entidades y rubricadas todas las hojas por las partes.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, entre los preámbulos del contrato de venta indicado, se refiere a un contrato promesa de venta de fecha 19 de septiembre de 2019, mediante el cual se acordó el objeto de la venta y el precio, quedando establecido que es definitiva sobre estos inmuebles mediante el contrato del año 2020. De igual modo, el artículo primero señala que la vendedora, vende, cede y traspassa los inmuebles objeto del presente recurso en favor del comprador y que se compromete a entregar en la fecha de la firma del contrato la certificación de radiación sobre cualquier hipoteca que figure en las unidades del condominio; acreditándose entre las piezas del expediente las Certificaciones de Registro de Acreedores y los actos de cancelación de hipoteca de los inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, en análisis de la documentación aportada, así como de la anotación preventiva, se puede evidenciar que el representante de la sociedad vendedora Javier Stephan Bonnet Bogart, no establece que la firma plasmada en el contrato de compraventa definitivo, aportando en este expediente, sea diferente a la que acostumbra a plasmar o no corresponda a su persona, tampoco figura documento alguno que establezca que se esté llevando a cabo un proceso judicial o exista alguna denuncia ante autoridad competente por la irregularidad de su firma. Asimismo, dado lo antes expuesto, mediante opinión número DNRT-OP-2024-0584 de fecha 10 de septiembre de 2024, para el análisis de la documentación de este expediente por irregularidad manifiesta se estableció que no reunía los méritos para ser enviado al Ministerio Público.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 49 del Reglamento General de Registro de Títulos dispone lo siguiente: Legalidad de la documentación. Todas las solicitudes de inscripciones, anotaciones o certificaciones presentadas a la consideración del Registro de Títulos, y los documentos que se agreguen, deben reunir los requisitos exigidos por la Constitución, la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, el Código Civil, otras leyes aplicables, así como el presente reglamento y demás disposiciones complementarias que procedan.

CONSIDERANDO: Que, tras analizar las causas que originaron el rechazo del expediente de referencia, y realizar las investigaciones de lugar en los sistemas de gestión de los Registros de Títulos, se puede comprobar que los actos de *transferencia por extinción de fideicomiso, venta y cancelación de hipoteca convencional*, documentación base del presente expediente, y los documentos complementarios, cumplen

con los requisitos de forma y fondo establecidos en los artículos 35 y 36 del Reglamento General de Registro de Títulos y 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, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, 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 Higüey; 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 de Higüey 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 de la Ley Núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, en contra del oficio de rechazo Núm. O.R. 233100, de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral Núm. 4372407096; 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 de Higüey, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), contentiva de transferencia por extinción de fideicomiso, venta y cancelación de hipoteca convencional, y, en consecuencia, procediendo de la manera siguiente:

1. En relación con el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. TL-194, identificada como 506436385050: TL-194, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000365269*”:
 - 1.1 Cancelar el original y duplicado de Certificado de Título del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor de **Fideicomiso Tanama**, en virtud de la transferencia por extinción de fideicomiso;
 - 1.2 Cancelar el original de Certificado de Título del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del **Grupo Bonnet, S. R. L.**, en virtud de la transferencia por venta;
 - 1.3 Emitir el original y el duplicado del Certificado de Título, en favor de la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-66072-7;
 - 1.4 Cancelar el asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional**, a favor de **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$111,400.00;
 - 1.5 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

2. En relación con el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. TL-046, identificada como 506436385050: TL-046, del condominio Tanama Lodge, con una extensión superficial de 13.5 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. 4000365121*”:
 - 2.1 Cancelar el original y duplicado de Certificado de Título del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor de **Fideicomiso Tanama**, en virtud de la transferencia por extinción de fideicomiso;
 - 2.2 Cancelar el original de Certificado de Título del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del **Grupo Bonnet, S. R. L.**, en virtud de la transferencia por venta;
 - 2.3 Emitir el original y el duplicado del Certificado de Título, en favor de la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-66072-7;
 - 2.4 Cancelar el asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional**, a favor de **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$111,400.00;
 - 2.5 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

3. En relación con el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. **HI-201**, identificada como **506436385050: HI-201**, del condominio **Tanama Lodge**, con una extensión superficial de **150.67** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, identificada con la matrícula Núm. **4000364930**”:*

3.1 Cancelar el original y duplicado de Certificado de Título del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor de **Fideicomiso Tanama**, en virtud de la transferencia por extinción de fideicomiso;

3.2 Cancelar el original de Certificado de Título del inmueble descrito anteriormente, emitido en favor del **Grupo Bonnet, S. R. L.**, en virtud de la transferencia por venta;

3.3 Emitir el original y el duplicado del Certificado de Título, en favor de la entidad **Valerio Jiminián Roa, S. R. L.**, RNC núm. 1-30-66072-7;

3.4 Cancelar el asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional**, a favor de **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$750,000.00;

3.5 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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