

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00150

FECHA
16-10-2024

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-202130

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de octubre 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 cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Francisco del Carpio**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0062802-4 y **Ángel de Jesús Mejía Carrasco**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0064553-0, en calidad de representantes de la compañía **TEMPLARIS, S. R. L.**, sociedad comercial con el RNC núm. 1-30-14041-3, con asiento social y domicilio principal, establecido en la Torre Friusa, piso 14, avenida 27 de febrero esquina Tiradentes, la Esperilla, Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, teléfono: 809-472-9111, correo electrónico judicial@templaris.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000116162, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024427525.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024321794, inscrito en fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 1:51:27pm, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Judicial Definitiva y cesión de crédito, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Acto auténtico núm.2536/2012, de fecha 30 de julio del 2012, instrumentado por la Lcda. María Leticia Jimenez García, notario público de los del número del Distrito Nacional matrícula 3249; **b)** Doble Factura de inscripción de hipoteca judicial definitiva, de fecha catorce (14) de marzo del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Acto auténtico núm. 81/2019, de fecha 8 de agosto del 2019, instrumentado por la Lcda. Arcenilia Meran de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro

de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000114402, de fecha primero (01) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 0322024427525, inscrito en fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:51:27 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000114402, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 1528/2024, de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Omar Armando Ulerio Liriano, Alguacil de estrado de la cuarta sala Civil, y Comercial del Juzgado de 1ra. Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **José de los Santos de León Moreta y Aspacia Díaz Jimenez de de León**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente rogación; y al **Banco Múltiple BHD, S. A.**, en calidad de cedente.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 400319394672: G-13, del Condominio Residencial Feria de la Independencia, con una extensión superficial de 128.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100090063”*.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio núm. ORH-00000116162, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024427525; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Hipoteca Judicial Definitiva y Cesión de Crédito, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 400319394672: G-13, del Condominio Residencial Feria de la Independencia, con una extensión superficial de 128.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100090063”*.

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 veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha cuatro (04) del mes de

septiembre 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la compañía **Templaris, S. R. L.**, en calidad de parte recurrente y beneficiario de la acción que se pretende; ii) los señores **Aspacia Díaz Jimenez de de León y José de los Santos de León Moreta**, en calidad de titulares registrales del inmueble de referencia; iii) el **Banco Múltiple BHD, S. A.**, en calidad de cedente.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Aspacia Díaz Jimenez de de León y José de los Santos de León Moreta**, en calidad de propietarios del inmueble de referencia y el **Banco Múltiple BHD, S. A.**, en calidad de (cedente), mediante acto de alguacil número 1528/2024 de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), respectivamente, instrumentado por el ministerial Omar Armando Ulerio Liriano, Alguacil de estrado de la cuarta sala Civil, y Comercial del Juzgado de 1ra. Instancia del Distrito Nacional y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha nueve (09) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición;

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*). En ese sentido, los señores **Aspacia Díaz Jimenez de de León y José de los Santos de León Moreta**, en calidad de propietarios del inmueble de referencia, no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata; en cuanto al **Banco Múltiple BHD, S. A.**, en calidad de (cedente), depositó su escrito de defensa u objeción en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

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.

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

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la **compañía Templaris, S.R.L.**, solicitó la inscripción de hipoteca en virtud de pagaré notarial y doble factura, en contra de los señores **Aspacia Díaz Jimenez y José de los Santos de León Moreta**; **ii)** que, el objeto de dicha hipoteca consiste en la recuperación de un crédito que se encuentra en inminente peligro, sustentado en el pagaré notarial marcado con el núm. 2536/2012, de fecha 30 de julio del año 2012; **iii)** que, mediante contrato de fecha 31 de julio del año 2019, el **Banco Múltiple BHD León**, cede múltiples créditos entre los cuales se encuentran préstamos de consumo de tarjeta de crédito a favor de la **compañía Templaris, S.R.L.**; **vi)** que, mediante el contrato de cesión de cartera de crédito antes mencionado se encuentran los señores **Aspacia Díaz Jiménez de León y José de los Santos de León Moreta**, como deudores del producto bancario marcado con el Núm. 3105273; **v)** que, se ha intentado por todas las vías, la recuperación del crédito y los deudores se niegan a cumplir con dicho pago; **vi)** que, en fecha 4 de junio del 2024, el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió un oficio en el cual solicitó el depósito de una nueva compulsa donde se establezca el monto por el que se pretende realizar la cesión de crédito; **vii)** que, como respuesta se deposita una instancia explicativa indicando que se debe guardar el secreto bancario de los demás deudores, razón por la cual no se deposita el referido documento; **viii)** que, en virtud de que no se cumplió con lo requerido por el registro de títulos fue rechazado el expediente; **ix)** que, la hoy recurrente ha materializado varias inscripciones registrales, en algunos Registros de Títulos, con las mismas características del expediente en cuestión y fueron acogidas sus rogaciones; **x)** que, por todo lo antes expuesto, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, ordenando al Registro de Títulos del Distrito Nacional que proceda con la inscripción de Hipoteca en virtud de pagaré notarial a favor de **Templaris, S.R.L.**, por el monto de RD\$400,000.00, sobre el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 400319394672: G-13, del Condominio Residencial Feria de la Independencia, con una extensión superficial de 128.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia del Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100090063”*.

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte recurrida, el **Banco Múltiple BHD, S.A.**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura ser excluido del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante contrato de fecha 31 de julio del año 2019, el Banco Múltiple BHD León, hoy Banco Múltiple BHD, cede múltiples créditos entre los cuales se encuentran préstamos de consumo de tarjeta de crédito a favor de la **compañía Templaris, S.R.L.**; **ii)** que, mediante el presente contrato el banco vende, cede transfiere, de manera formal e irrevocable a favor de **Templaris, S.R.L.**, la cantidad de 14,724, créditos de difícil recuperación; **iii)** que, uno de los créditos cedidos a **Templaris, S.R.L.**, se trató del contenido en el pagaré notarial Núm. 2536/2012, de fecha 30 de julio del 2012, mediante el cual se declaran como deudores, los señores **Aspacia Díaz Jiménez de León y José de los Santos de León Moreta**, por un monto de RD\$400,000.00, indicando así mismo que este pagaré corresponde al préstamo Núm. 3105273; **iv)** que, en ese sentido, conforme la compulsa notarial del acto de cesión de crédito núm. 81/2019, de fecha 8 de agosto del 2019, se hace constar que el entonces Banco Múltiple BHD León, S. A., hoy **Banco Múltiple BHD, S. A.**, reconoce y acepta que dentro de los créditos cedidos a **Templaris, S.R.L.**, se encuentra el préstamo núm. 3105273, a nombre de **Aspacia Díaz Jiménez de León y José de los Santos de León Moreta**; **v)** que, en virtud de lo anterior en fecha 16 de septiembre del 2019, fue descargado del sistema del

banco el citado préstamo por la cesión operada a favor de **Templaris, S.R.L;** vi) que, la parte recurrente ha procedido atacar el oficio de rechazo con motivo a la doble factura contentiva de solicitud de inscripción de hipoteca judicial en virtud de pagaré notarial, por el crédito que mantiene frente a la señora **Aspacia Díaz Jiménez de de León**, acreencia que le fuere cedida por parte del hoy exponente; vii) que, el **Banco Múltiple BHD, S.A.**, ya no tiene interés sobre dicho crédito en virtud del contrato de venta de cartera de créditos antes mencionado, y por vía de consecuencia, tampoco tiene interés alguno para figurar en el presente proceso; en ese sentido, solicita a la Dirección Nacional de Registro de Títulos que lo excluya del presente recurso, debido a que el crédito que da origen a la solicitud primigenia fue cedido a la hoy recurrente **Templaris S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio núm. ORH-00000114402 de fecha primero (01) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de: *“rechazar, por los motivos expuestos en el cuerpo de este oficio, ya que las partes no pudieron cumplir con lo solicitado en el oficio de subsanación No. OSU-00000232496, de fecha 4 de junio del 2024, en lo concerniente al depósito del acto solicitado, en cuanto a los requisitos de forma y fondo...”*(Sic).

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. ORH-0000114402, teniendo como resultado: *“Declarar inadmisibile la presente solicitud de reconsideración, en vista de que no ha sido aportado el acto de alguacil, contentivo de notificación del presente recurso a las partes envueltas en el proceso...”*. (Sic).

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

- a) Que, los señores **Aspacia Díaz Jiménez de de León** y **José de los Santos de León Moreta**, son propietarios del inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 400319394672: G-13, del Condominio Residencial Feria de la Independencia, con una extensión superficial de 128.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia del Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100090063”*, adquirido de Construcciones, Diseños, Ventas e Inversiones, S. A., (CODIVISA), mediante acto de venta de fecha 05 de abril de 2011, inscrito el 27 de septiembre del 2011, a las 03:03:00 p. m., publicitado bajo el Libro 3408, Folio 080, Hoja 119.
- b) Que, mediante el expediente núm. 0322024482585, inscrito en fecha 20 de marzo de del año 2024, a las 1:51:27pm, la parte recurrente solicita la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de pagaré notarial, a favor de entidad **Templaris, S.R.L.**, sobre el inmueble antes descrito.
- c) Que, dentro de la documentación que conforma el expediente, se encuentra depositada la copia certificada del acto auténtico núm. 81-2019, de fecha 08 de agosto de 2019, instrumentada por la Lic.

Arcenilia Meran De los Santos, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula 3133, el **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, en calidad de cedente, reconoce la cesión y transferencia de cartera de crédito, en favor de la entidad **Templaris S. R. L.**, con las garantías ordinarias de derecho, el crédito correspondiente a operaciones de préstamos de consumo, comerciales y acreencias de tarjeta de crédito. Describiéndose un crédito identificado con el número de orden 3739, producto **3105273**.

- d) Que, dentro de los créditos antes mencionados, se encuentra el suscrito por los señores **Aspacia Díaz Jiménez de de León y José de los Santos de León Moreta**, quienes mediante el acto auténtico **2536/2012**, contentivo de pagaré notarial de fecha 30 de julio del 2012, se declararon deudores de la citada entidad bancaria mediante el crédito núm. **3105273**, por el monto de RD\$400,000.00, conforme primera copia certificada de fecha 31 de octubre de 2023, emitida por la Lic. María Leticia Jiménez García, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, Matrícula 3249.
- e) Que, como parte de la documentación complementaria del 0322024482585, se encuentra depositada la doble factura en solicitud de inscripción de hipoteca judicial en virtud de pagaré notarial, el cual hace referencia al título ejecutorio acto auténtico núm. **2536/2012**, de fecha 30 de julio del año 2012, y el inmueble como: *“Unidad Funcional Núm. **400319394672: G-13**, del Condominio Residencial Feria de la Independencia, con una extensión superficial de **128.00** metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia del Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100090063**.”*
- f) Que, el expediente núm. 0322024482585, fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional y está siendo objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, mediante el expediente objeto de la presente acción recursiva, la compañía **Templaris, S.R.L.**, pretende inscribir sobre el inmueble de referencia, propiedad de los señores **Aspacia Díaz Jiménez de de León y José de los Santos de León Moreta**, una Hipoteca Judicial Definitiva en virtud de Pagaré Notarial, por un monto de por el monto de RD\$400,000.00, con origen en el acto auténtico núm. **2536/2012**, instrumentado por la Lcda. María Leticia Jimenez García, en fecha treinta (30) de julio del año dos mil doce (2012) y en virtud del acto de cesión de crédito núm. **81/2019**, instrumentada por la Lcda. Arcenilia Merán de los Santos, en fecha 08 de agosto del año 2019.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Título del Distrito Nacional, procedió a rechazar la actuación primigenia de la presente acción recursiva, en razón de que las partes no pudieron cumplir con lo solicitado en el oficio de subsanación No. OSU-00000232496, de fecha 4 de junio del 2024, en lo concerniente al depósito de una nueva compulsas notarial del acto autentico de aceptación de cesión de crédito, donde se establezca el monto por el cual se pretende realizar la cesión de crédito.

CONSIDERANDO: Que, para el análisis de los motivos que dieron lugar a la calificación negativa del Registro de Títulos del Distrito Nacional, es necesario valorar los documentos que sustentan el pagaré notarial y la cesión de crédito. Así como, la documentación aportada por ante esta Dirección Nacional de Registro de

Títulos por el cedente **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, continuador jurídico del **Banco de Ahorro y Crédito PyME, BHD, S. A.**, en su calidad de parte involucrada, como respuesta a la notificación del recurso.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha podido evidenciar que, la compañía **Templaris, S.R.L.**, solicita en su favor la inscripción de un derecho real accesorio (Hipoteca Judicial Definitiva), sustentado en el acto auténtico núm. **2536/2012**, de fecha 30 de julio de 2012, contentivo de pagaré notarial. Que, si bien dicho pagaré fue suscrito por el **Banco de Ahorro y Crédito PyME, BHD, S. A.**, actual **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, se evidencia que la sociedad **Templaris S. R. L.**, adquiere del citado banco una cartera de crédito, con las garantías ordinarias de derecho correspondiente a operaciones de préstamos de consumo, comerciales y acreencias de tarjeta de crédito, dentro de los cuales se encuentra el crédito marcado con el núm. **3105273**, a nombre de los señores **Aspacia Díaz Jiménez de León**.

CONSIDERANDO: Que, entre las piezas que deposita por el **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, se visualizan documentos que otorgan mayores detalles del referido producto, a saber: i) copia del acto auténtico núm. **2536/2012**, que reposa en el protocolo del notario público, donde se evidencia esta deuda con el número del producto **3105273**; ii) copia de la tabla de amortización de fecha 30 de julio de 2012, que identifica que la deuda por un monto de RD\$400,0000, le corresponde a los clientes/ deudores **Aspacia Díaz Jiménez de León y José de los Santos de León Moreta**; iii) copia del citado acto auténtico núm. 81-2019, en el que se verifica que adicional al número de producto núm. **3105273**, también hace mención a la fecha de apertura de dicho crédito, siendo esta 30 de julio de 2012; iv) cadena de correos de la entidad bancaria que identifica la venta de la referida deuda a la sociedad **Templaris, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes planteado y visto los citados documentos, en el análisis del presente recurso jerárquico esta Dirección Nacional ha podido comprobar que, la deuda originada en virtud del pagaré notarial que sustenta la inscripción de la Hipoteca Judicial Definitiva, estaba identificada con el número de producto **3105273** y cedida a la entidad **Templaris, S.R.L.** En ese sentido, no obstante, el acto de cesión de crédito no identifica el monto de la deuda, se vincula se trata del mismo crédito con la fecha de apertura registrada de esta obligación por la entidad bancaria y con el número de producto antes indicado, permitiendo la aplicación del principio de especialidad en cuanto a la causa del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, para fines de inscripción de una Hipoteca Judicial Definitiva, entre los documentos requeridos por la normativa se encuentra la presentación de una doble factura, la cual conforme el artículo 2148, del Código Civil dominicano deberá contener, entre otras menciones, lo siguiente: “... 4º. *el importe del capital de los créditos expresados en el título o evaluados por el que hace la inscripción, según las rentas y prestaciones, o los derechos eventuales, condicionales o indeterminados, en el caso en que haya sido mandada dicha evaluación, así como también el importe de los accesorios de estos capitales y la época en que son exigibles; 5o. la indicación de la especie y situación de los bienes sobre los que se propone conservar su privilegio o su hipoteca*”.

CONSIDERANDO: Que, la condición de **Templaris, S.R.L.**, como acreedor, se sustenta en el acto auténtico núm. 81-2019, de cesión de crédito de la deuda que tiene su origen en un préstamo no hipotecario, conforme el pagaré notarial núm. **2536/2012**, acreditándose su calidad de beneficiario/acreedor mediante la presentación

de la doble factura. Por consiguiente, quedaría transformado este derecho de crédito generado por la entidad **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, en un derecho real inmobiliario registrable en favor de **Templaris, S.R.L.**, con la inscripción de la presente Hipoteca Judicial Definitiva.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de que el sistema registral pueda garantizar transparencia, confianza y seguridad jurídica preventiva es necesario otorgar publicidad de las condiciones o situaciones jurídicas que involucran un inmueble o derecho registrado; por consiguiente, visto los efectos que produce entre las partes actuantes y frente a terceros, es fundamental que se publicite por medio de los asientos la actuación de Hipoteca judicial definitiva.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, es oportuno señalar, que la parte recurrente establece en sus motivaciones que con anterioridad se ha solicitado la inscripción de la Hipoteca en virtud de Pagaré Notarial en diversos Registros de Títulos y que la misma ha sido acogida con la calificación positiva; sin embargo, el expediente objeto de la presente acción recursiva fue rechazado. En ese tenor, es importante resaltar que, la función calificadora es la facultad que tiene el Registrador de Títulos para examinar la regularidad de todo instrumento que pretende la afectación de un derecho real inscrito sobre inmuebles registrados y determinar si se han cumplido los requisitos legales exigidos, ejerciéndose la misma con total independencia, obligatoriedad y responsabilidad exclusiva del funcionario que la aplique.

CONSIDERANDO: Que, conforme al **principio de eficacia** de la precitada Ley No. 107-13: “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.”

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos acoge este Recurso Jerárquico y revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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, 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*); 2148 del Código Civil de la República Dominicana; 3, numerales 6 y 8 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 compañía **Templaris, S.R.L.**, en contra del oficio Núm. ORH-0000116162, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024427525; y 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, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:57:27 p.m., contentivo de Hipoteca Judicial Definitiva, con relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional Núm. 400319394672: G-13, del Condominio Residencial Feria de la Independencia, con una extensión superficial de 128.00 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100090063”*, y, en consecuencia a:

- i. Inscribir el asiento de **Hipoteca Judicial Definitiva**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Templaris, S.R.L.**, RNC núm. 1-30-14041-3, por un monto de RD\$400,000.00. El derecho tiene su origen en acto auténtico núm.2536/2012, instrumentado por la Lcda. María Leticia Jimenez García, en fecha treinta (30) de julio del año dos mil doce (2012); crédito cedido en virtud del acto núm. 81/2019, instrumentado por la Lcda. Arcenilia Merán de los Santos, en fecha 08 de agosto del año 2019.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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/gmgj