

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00170

FECHA
26-12-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), por **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, canadiense, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2261850-2, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, y con domicilio de elección en la oficina de sus abogados constituidos y apoderados especiales, los suscritos **Dr. J. Lora Castillo** y el **Lic. Pedro M. Sosa Guzmán**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0160637-4 y 001-1491624-0, respectivamente, con domicilio profesional abierto en conjunto en la calle Centro Olímpico No. 256-B, del sector El Millón, Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000029849, relativo al expediente registral No. 0322019478431, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019450081, contentivo de solicitud de expedición de Certificación de Registro de Acreedor por pérdida, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. OSU-00000065380, relativo al expediente registral No. 0322019450081, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019); quien fundamentó su decisión en que *“el inmueble de referencia: Parcela 103-A-8, D.C. 03, matrícula No. 0100324737, con una superficie de 2,177.90mts2, propiedad de Roberto Eduardo López Santiago, tiene inscrito un secuestro, a favor de la Procuraduría Fiscal del Distrito Nacional, inscrita el 17 de enero del 2019, a las 12:24:53am, generando un bloqueo registral”*(sic); dicho proceso culminó con un acto administrativo que fue impugnado a través de una solicitud de reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 0322019478431, contentivo de solicitud de reconsideración, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio No. ORH-00000029849, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión declarando *“inadmisible el presente recurso de reconsideración en virtud de que no ha procedido a cumplir con todas las formalidades de forma, toda vez que no han notificado a la parte adversa de la interposición de una acción en reconsideración ante este Registro de Títulos, incurriendo en*

una franca violación del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos”(sic); dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “Parcela No. **103-A-8**, Distrito Catastral No. **03**, Matrícula No. **0100324737**, con una superficie de **2,177.90** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”, propiedad del señor **Roberto Eduardo López Santiago**.

VISTO: El acto de alguacil No. 542/2019, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial **Italo Américo Patrone Ramírez**, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la **Procuraduría Fiscal del Distrito Nacional**, en calidad de secuestrario inscrito y al señor **Roberto Eduardo López Santiago**, en calidad de propietario del inmueble.

VISTO: El escrito de defensa con motivo de Recurso Jerárquico, de fecha 10 de diciembre del año 2019, suscrito por señor **Roberto Eduardo López Santiago**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1136226-5; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Dr. Miguel E. Valerio Jiminián**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1180290-6, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Valerio Jiminián Roa, sita en el edificio marcado con el No. 465 de la calle Presa de Tavera, del sector El Millón, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la Republica Dominicana.

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 relativo al expediente registral No. 0322019478431, contentivo de solicitud de reconsideración, en cuanto a solicitud de emisión de Certificación de Registro de Acreedor por pérdida, sobre el inmueble: “Parcela No. **103-A-8**, Distrito Catastral No. **03**, Matrícula No. **0100324737**, con una superficie de **2,177.90** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”, propiedad del señor **Roberto Eduardo López Santiago**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintidós (22) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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 síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la emisión de una Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida, a favor del señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, en relación a la hipoteca en primer rango, por un monto de US\$1,000,000.00, que se encuentra asentada bajo el No. 010859488, del Registro Complementario Libro No. 1798, Folio No. 16, en virtud de acto auténtico No. 89-2019, de fecha 20 de marzo del año 2019, instrumentado por el Dr. Julián A. Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, con

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

matrícula No. 3397; requerimiento este que fue calificado de manera negativa, por el referido órgano registral, mediante el oficio No. OSU-00000065380, relativo al expediente registral No. 0322019450081, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), y posteriormente fue sometida la solicitud de reconsideración mediante expediente registral No. 0322019478431, el cual fue calificado de manera negativa, mediante el oficio No. ORH-00000029849, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos sostenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica en síntesis lo siguiente: que, el motivo tomado por el Registro de Títulos para rechazar la solicitud de emisión de Certificación de Registro de Acreedor por pérdida, está basada en el artículo 23 de la Ley No. 155-17, contra el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo, el cual establece que *“el juez de la instrucción competente, a solicitud del Ministerio Público, ordenará, en cualquier momento y sin necesidad de notificación ni audiencia previa, una orden de secuestro, incautación o inmovilización provisional de bienes muebles o productos bancarios, u oposición a transferencia de bienes inmuebles, con el fin de preservar la disponibilidad de bienes muebles e inmuebles, productos o instrumentos relacionados con la infracción, hasta tanto intervenga una sentencia judicial con autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada...”*(sic); que, sobre el inmueble de referencia existe un secuestro inscrito, a favor de **Procuraduría Fiscal del Distrito Nacional**, asentado en fecha 17 de enero del año 2019, bajo el asiento No. 010859490; que, resulta necesario establecer que ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, existe inscrito desde el 11 de marzo del año 2002, en sus Registros Complementarios, el asiento No. 010859488, de Hipoteca Convencional en Primer Rango, por el monto de US\$1,000,000.00, a favor de **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, acreencia que se encuentra vigente; que, el Registro de Títulos, al emitir su oficio de rechazo, presenta una confusión, en razón de que la solicitud corresponde a una expedición de Certificación de Registro de Acreedor Hipotecario por Pérdida, de un derecho real que se encontraba inscrito desde el 11 de marzo del año 2002, no a una operación que pudiera generar la transferencia o movilización del inmueble secuestrado.

CONSIDERANDO: Que, otro de los motivos argüidos por el hoy recurrente, es que, el Registro de Títulos debió respetar y garantizar las hipotecas asentadas en sus Registros Complementarios de derechos reales existentes y vigentes, en razón de que la entrega de la Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida, a favor de **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, es una obligación de ese órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria, y que por demás no afecta en nada, las acciones del secuestro judicial provisional existente, ya que en el caso de la especie, no se intenta una movilización o transferencia del bien inmueble incautado.

CONSIDERANDO: Que, por su parte, la parte deudora y titular del derecho de propiedad sobre el inmueble que ocupa a este recurso, señor **Roberto Eduardo López Santiago**, en su escrito de defensa indica ha decidido acogerse al procedimiento de reestructuración para personas físicas comerciantes prevista en la Ley No. 141-15, lo cual suspende las ejecuciones que afectan el patrimonio del deudor, de conformidad con lo que establece el artículo 54 de la precitada norma jurídica; que, el señor **Roberto Eduardo López Santiago**, ha sido puesto en conocimiento de la solicitud de expedición de Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida, realizada por el señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, por lo que es preciso indicar que dicho inmueble fue aportado al Tribunal de Reestructuración de Primera Instancia del Distrito Nacional, como parte del Patrimonio del indicado señor, quedando prohibido, hasta tanto sea agotado el procedimiento establecido por la Ley No. 141-15, cualquier acto de disposición; que, el señor **Roberto Eduardo López Santiago**, se opone formalmente a que sea expedida la Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida solicitado por el señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, por existir actualmente un proceso de reestructuración y ser dicha solicitud violatoria a las disposiciones de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso, hemos podido observar que el señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, se circunscribe

a solicitar la emisión de la Certificación de Registro de Acreedor, que avala existencia de la hipoteca en primer rango, por un monto de US\$1,000,000.00, que se encuentra asentada bajo el No. 010859488, del Registro Complementario Libro No. 1798, Folio No. 16, inscrita a su favor, sin incluir actuación jurídica que pueda afectar o modificar el estado actual en que se encuentra el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, como bien indica la parte recurrente entre los argumentos que sustentan el escrito contenido de la presente acción recursiva, la inmovilización provisional o secuestro judicial, el fin que persigue es “*preservar la disponibilidad de bienes muebles e inmuebles*”², lo cual no se vería afectado con la emisión por pérdida de la Certificación de Registro de Acreedor que se solicita, ya que no constituye una operación que pudiera generar la transferencia o movilización del inmueble secuestrado.

CONSIDERANDO: Que, los derechos reales de garantía, se acreditan mediante Certificaciones de Registro de Acreedor, las cuales son una constancia documental, oficial y garantizada por el Estado Dominicano, con fuerza ejecutoria y validez probatoria, de que se ha inscrito un derecho real, sobre un determinado inmueble, como lo es la hipoteca convencional a favor del señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**; teniendo el referido señor derecho a contar con un documento en su poder que acredite la existencia de su acreencia.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto a la oposición presentada por el señor **Roberto Eduardo López Santiago**, por intermedio de su abogado, a que sea expedida la Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida, a favor del señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, por existir abierto un proceso de reestructuración, de conformidad con lo que dispone la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes, se tiene a bien indicar que según lo que establece la citada norma jurídica, los acreedores deben realizar una declaración de las garantías ante la persona competente, designada por el Tribunal correspondiente, debiendo el plan de reestructuración prever el pago a los créditos garantizados o privilegiados, tomando en cuenta el orden de preferencia existente entre ellos.

CONSIDERANDO: Que, la Certificación de Registro de Acreedor, acompañada de una Certificación del Estado Jurídico del inmueble, constituye una prueba documental para que el señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, pueda demostrar durante el proceso de reestructuración, la fecha cierta con que cuenta la hipoteca convencional a su favor, para poder hacer valer su crédito.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el artículo 3, numeral 12, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, contempla el “*Principio de relevancia: en cuya virtud las actuaciones administrativas habrán de adoptarse en función de los aspectos más relevantes, sin que sea posible, como fundamento de la decisión que proceda, valorar únicamente aspectos de escasa consideración*”, tomándose en cuenta que el señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, tiene la prerrogativa de tener su título ejecutorio en su poder, sea para hacerlo valer ante el tribunal de reestructuración o para los fines que considere pertinentes.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 94 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), artículo 3, numeral 12, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo y artículos 109

² artículo 23 de la Ley No. 155-17 contra el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo

y 136 de la Ley No. 141-15 de Reestructuración y Liquidación de Empresas y Personas Físicas Comerciantes;

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, interpuesto por el señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, en contra del oficio No. ORH-00000029849, relativo al expediente registral No. 0322019478431, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019); y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la emisión por pérdida de la Certificación de Registro de Acreedor, que avala la hipoteca en primer rango, a favor del señor **Lázaro Alberto Sánchez Valladares**, por un monto de US\$1,000,000.00, que se encuentra asentada bajo el No. 010859488, del Registro Complementario Libro No. 1798, Folio No. 16.

CUARTO: 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/jedsc