

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00046

FECHA
04-09-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0496

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), años 177 de la Independencia y 158 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 catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), por la entidad **BEPENSA DOMINICANA, S.A.**, (antes **Refrescos Nacionales, C. por A.**), con su domicilio social y oficina principal ubicada en la intersección formada por las calles Héroes de Luperón y Carretera Sánchez, La Feria, con el Registro Nacional de Contribuyente (RNC) No. 1-01-01044-4 y Registro Mercantil No. 298SD, representada por el señor **José Ottoniel Aybar Carrasco**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1154866-5, domiciliado y residente Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional; sociedad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lic. Gustavo A. Biaggi Pumarol**, **Lic. Luis Miguel Rivas Hirujo** y **Dra. Laura Acosta**, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0097534-0, 001-0794943-0 y 001-0173927-4, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la avenida Correa y Cidrón casi esquina avenida Abraham Lincoln, No. 57, La Julia, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000037179, relativo al expediente registral No. 0322020174800, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020174800, inscrito en fecha 31 de julio de 2020, a las 01:33:15 p.m., contentivo de solicitud de cancelación por extinción de Hipoteca Judicial Provisional, sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 1-REF-REF, manzana No. 2349, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 36,693.04 metros cuadrados, matrícula No. 0100308725, ubicado en el Distrito Nacional*”, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio de fecha diez (10) de agosto del año dos mil veinte (2020); cuya parte dispositiva establece lo siguiente: “*RECHAZAR, la solicitud de Cancelación de hipoteca judicial*”

provisional, inscrita a favor de William Amador Alvarez, por la suma de RD\$50,000,000.00, sobre el inmueble identificado como: Solar 1-REF-REF, Manzana 2349, DC. 01, matrícula No. 0100308725, por no cumplir con los requisitos exigidos en el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, ni en los artículos, 121, 122, 123 y 125 del Reglamento General de Registro de Título.” (sic).

VISTO: El acto de alguacil No. 160-2020, de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial **Gianmarcos Estévez Sosa**, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Distrito Nacional; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **William Amador Álvarez**, en calidad de beneficiario de la carga que se pretende levantar.

VISTO: Los asientos registrales contenidos en el inmueble descrito como: “*Solar No. 1-REF-REF, manzana No. 2349, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 36,693.04 metros cuadrados, matrícula No. 0100308725, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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. 0322020174800, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, contentivo de solicitud de cancelación de Hipoteca Judicial Provisional, en favor del señor **William Amador Álvarez**, por un monto de RD\$50,000,000.00; inscrita sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 1-REF-REF, manzana No. 2349, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 36,693.04 metros cuadrados, matrícula No. 0100308725, ubicado en el Distrito Nacional*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*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, en el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, se puede evidenciar que la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura el levantamiento de la citada Hipoteca Judicial Provisional, que figura asentada en el Registro Complementario del inmueble de referencia; basando sus pretensiones en lo que prescriben los artículos 54 del Código de Procedimiento Civil, y 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, el anterior expediente fue calificado de manera negativa por la precitada oficina registral, mediante oficio No. ORH-00000037179, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), fundamentando su decisión, en síntesis, bajo el argumento de que no fue aportado el auto de cancelación de la hipoteca judicial provisional, dictado por el juez que autorizó la inscripción de la misma, en virtud de lo establecido en la parte *in-fine* del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: 1) Que la hipoteca judicial provisional continua inscrita, no obstante haber transcurrido más de tres (3) años, sin que la misma haya sido renovada, ni convertida en definitiva; 2) Que el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos, así como el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, constituyen el fundamento para solicitar la cancelación de este tipo de carga; 3) Que, mediante Resolución No. DNRT-R-2020-00012, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Título en fecha 20 de febrero del 2020, se aplicó de manera armonizada y combinada de los artículos 54 del Código de Procedimiento Civil y 127 del Reglamento General de Registro de Título, para ordenar la cancelación de una Hipoteca Judicial Provisional, que no había sido renovada en el plazo que determina el Código de Procedimiento Civil.

CONSIDERANDO: Que en los párrafos I y II del artículo 54 del Código de Procedimiento Civil, se establece que:

“El juez de primera instancia podrá igualmente, en las mismas formas y condiciones prescritas en el artículo 48 autorizar al acreedor a tomar una inscripción provisional de hipoteca judicial sobre algunos o sobre todos los inmuebles de su deudor.

Esta inscripción provisional, solo producirá sus efectos por tres años; pero podrá renovarse por igual tiempo indefinidamente, mediante la presentación del auto que autorizó la primera inscripción. (...) (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que asimismo, el artículo 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), indica que: *“Las anotaciones preventivas y las inscripciones provisionales se extinguen cuando transcurre el plazo de su vigencia o se extingue el derecho en que se sustentan, a solicitud de parte interesada, salvo lo dispuesto por el artículo 54 del Código de Procedimiento Civil”*. (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que conforme a la aplicación armonizada y combinada de las disposiciones legales transcritas en los párrafos anteriores, y conforme al criterio expresado por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante Resolución No. DNRT-R-2020-00012, emitida en fecha 20 de febrero del 2020; se deduce, en el caso que nos ocupa, para la cancelación y/o extinción de una hipoteca judicial provisional, cuando han transcurrido tres (3) años desde su inscripción, y no haya mediado previamente una renovación o conversión a definitiva; aplican los siguientes requisitos, que son: **1)** Que haya transcurrido un plazo de tres (3) años, desde su inscripción o renovación; **2)** Que la inscripción no se haya convertido en definitiva; y **3)** Que medie una solicitud de parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, luego de revisados los asientos registrales a cargo del Registro de Títulos; se puede constatar que han transcurrido más de tres (3) años desde la inscripción de la Hipoteca Judicial Provisional, en favor del señor **William Amador Álvarez**, ya que fue inscrita en fecha 24 de julio del año 2003, es decir, hace más de dieciséis (16) años, y hasta la fecha no ha sido renovada o convertida en definitiva; además, ha sido solicitada por los propietarios del inmueble, quienes son parte interesada; por lo

que, se cumplen válidamente las condiciones establecidas para la cancelación por extinción de la Hipoteca Judicial Provisional.

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

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 54 del Código de Procedimiento Civil; 10 literal “i”, 36, literal d, 58, literal b, 127, 154, literal d, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

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 la entidad **BEPENSA DOMINICANA, S.A.**, (antes **Refrescos Nacionales, C. por A.**), en contra del oficio de rechazo No. ORH-00000037179, relativo al expediente registral No. 0322020174800, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en consecuencia: Revoca la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a cancelar la Hipoteca Judicial Provisional, en favor del señor **William Amador Álvarez**, por un monto de RD\$50,000,000.00; inscrita en fecha 24 de julio de 2003, a las 12:00:00 p.m., sobre el inmueble identificado como: “*Solar No. 1-REF-REF, manzana No. 2349, del Distrito Catastral No. 01, que tiene una superficie de 36,693.04 metros cuadrados, matrícula No. 0100308725, ubicado en el Distrito Nacional*”; en virtud de la aplicación armonizada y combinada de los artículos 54 del Código de Procedimiento Civil, y 127 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), y mediante instancia de fecha 06 de marzo de 2020, suscrita por la entidad **BEPENSA DOMINICANA, S.A.**, (antes **Refrescos Nacionales, C. por A.**), e inscrita el 31 de julio de 2020, a las 01:33:15 p.m., en el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

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/aacm