



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2020-00052**

FECHA  
**04-09-2020**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2020-0493**

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 **Inversiones Inmobiliarias y Turísticas, S. A. -INTUR-** (antes Inmobiliaria BHD, S. A), con el Registro Nacional de Contribuyentes No. 1-01-09354-4 y Registro Mercantil No. 11475SD, organizada y existente de conformidad con las leyes de República Dominicana, con su domicilio social y asiento principal en la calle Max Henrique Ureña No. 33, local 201, Edificio Kira, Ensanche Naco, Distrito Nacional, debidamente representada en este acto por su Vicepresidente Ejecutivo-Gerente General, y Secretario del Consejo de Administración, **Lic. Julio José Vega López**, dominicano, mayor de edad, casado, economista, provisto de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0946683-9, domiciliado y residente en el Distrito Nacional, quien tiene como Abogado Constituido y Apoderado Especial al **Lic. Elvys Eduardo Duran Piccini**, dominicano, mayor de edad, casado, abogado de los Tribunales de la República, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0393504-5, con estudio profesional abierto en la calle Max Henrique Ureña No. 33, local 201, Edificio Kira, Ensanche Naco, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000036849, relativo al expediente registral No. 9082020201559, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082020158327, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil catorce (2014), a las 09:16:06 a. m., contentivo de solicitud de Subdivisión y Cancelación de Hipoteca, en virtud de oficio de aprobación, relativo al expediente técnico No. 663201310091, de fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil catorce (2014), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y el acto de Cancelación de Hipotecas en favor de **BDO Ortega & Asociados, S. R. L.**, en calidad de *Acreedor*, legalizado por el Dr. Manuel Emilio de la Rosa, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2225; respeto a del inmueble identificado como:

*“Parcela No. 3-B-11-39, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 3,580.42 metros cuadrados del Distrito Nacional”.*

VISTO: El expediente registral No. 9082020201559, contentivo de solicitud de reconsideración en contra del oficio ORH-0000035864, relativo al expediente No. 9082020158327, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; actuación que fue declarada inadmisibles, por no cumplir las formalidades del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, a través del acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos del inmueble identificado como: *“Parcela No. 3-B-11-39, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 3,580.42 metros cuadrados del 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 No. ORH-0000035864, relativo al expediente No. 9082020158327, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; respecto de una solicitud de reconsideración, cuya rogación original versa sobre unos trabajos técnicos de Subdivisión y Cancelación de Hipoteca, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 3-B-11-39, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 3,580.42 metros cuadrados del Distrito Nacional”*, propiedad de **Inmobiliaria BHD, S. A.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha siete (07) de agosto del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020)<sup>1</sup>, es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>2</sup>; 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 de Santo Domingo, procura la inscripción de unos trabajos técnicos de Subdivisión y Cancelación de Hipoteca, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela No. 3-B-11-39, del Distrito Catastral No. 06, con una extensión superficial de 3,580.42 metros cuadrados del Distrito Nacional”*, propiedad de **Inmobiliaria BHD, S. A.**; la cual fue calificada de manera negativa por dicho órgano registral en vista que *“el Registro de Títulos no puede conocer el mismo a falta del acta de asamblea en donde de manera expresa conste que autoriza al señor **Carlos Alberto Ortega Cordero**, a cancelar la hipoteca por el monto de RD\$850,000,000.00”* (sic).

---

<sup>1</sup> Tomando en consideración la suspensión de plazos registrales contenidos en el Acta Extraordinaria No. 002-2020, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), emitida por el Consejo del Poder Judicial.

<sup>2</sup> 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*).

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada indica, en síntesis, lo siguiente: “*los poderes otorgados al señor **Carlos Alberto Ortega Cordero**, para emitir la Cancelación de Hipoteca suscrita en fecha 19 de diciembre del año 2014, objeto de referido proceso, no se encuentran sustentados en una asamblea de socios o accionistas de la entidad **BDO Auditoría, S. R. L.** (antes **BDO Ortega & Asociados, S. R. L.**), como ha requerido Registro de Títulos de la Provincia de Santo Domingo, sino que dichos poderes están basados en reunión de la Gerencia de dicha entidad celebrada en fecha 30 de julio de 2014*” (sic).

CONSIDERANDO: Que esta Dirección Nacional, luego de analizar y verificar la documentación que compone el expediente, pudo comprobar y constatar que si bien es cierto que la Declaración Jurada depositada de fecha 29 de junio del año 2020, ratifica el acto de cancelación de Hipoteca y la calidad del señor **Carlos Alberto Ortega Cordero** y que el acta de asamblea de fecha 30 de julio del año 2014 de **BDO Auditoría, S. R. L.**, autoriza al mismo a suscribir actos de esta naturaleza, no es menos cierto que el acto de cancelación de hipoteca identifica de manera expresa que la calidad del referido señor es conforme los términos de las decisiones adoptadas por la Masa de Obligacionista de fecha 20 de julio del 2012 y del 07 de enero del 2014. Que, así las cosas, se observa que dentro de los documentos que conforman el presente recurso, las decisiones antes indicadas no han sido depositadas.

CONSIDERANDO: Que el Reglamento General de Registro de Títulos establece que en ningún caso el ejercicio de la función calificadora es apta para subsanar los defectos, errores u omisiones que pudieren contener los documentos presentados; conforme al artículo 49 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que igualmente, el Registrador de Títulos al ejercer la función calificadora no está facultado para presumir aquello que no está expresamente consignado en los documentos presentados, en virtud del artículo 50 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que en efecto, y por aplicación combinada de los artículos 49 y 50 del Reglamento General de Registro de Títulos, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y confirmar la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de que el acto de cancelación de hipoteca dispone, que la calidad del señor **Carlos Alberto Ortega Cordero** a suscribir actos de esta naturaleza, es conforme los términos de las decisiones adoptadas por la Masa de Obligacionista de fecha 20 de julio del 2012 y del 07 de enero del 2014, los cuales no han sido depositados.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, 90 y el principio II de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “j”, 26, 28, 32, 57, 58, 121 y siguientes, 136, 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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por **Inversiones Inmobiliarias y Turísticas, S. A. -INTUR-** (antes Inmobiliaria BHD, S. A), en contra del Oficio No. Oficio No. ORH-00000036849, relativo al expediente registral No. 9082020201559, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, pero los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: 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/jrv