

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00073

FECHA
02-11-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0736

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de noviembre 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 doce (12) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), por el señor **Silvestre Reynoso**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0804485-0, domiciliado y residente en la calle Bloque 5 No. 12-D, Obras Públicas, municipio Los Alcarrizos, provincia Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Luis René Mancebo**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1342020-2, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt No. 387, Plaza Marbella, Local 304, sector Bella Vista, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra de los actos administrativos, emitidos por el Registro de Títulos de Santo Domingo, que se describen a continuación: **1) Asiento registral No. 240176163: Se cancela el asiento No.240167409, de Hipoteca Judicial Definitiva en Primer Rango, a favor de Silvestre Reynoso, por un monto de RD\$97,834.64, inscrito el día 15 Enero de 2020, a las 9:08:40 a.m. Teniendo su origen en Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva en Primer Rango, según consta en el documento de fecha 06 agosto 2020, Instancia, emitida por Dr. Manuel Ramón Peña Conce, Robinson Antonio Ortiz Feliz y Jorge Garibaldy Boves Nova**”, inscrito el 06 de agosto del año 2020; **2) Asiento registral No. 240176164: Recurso de Reconsideración. Se acoge el Recurso de Reconsideración de actuación ejecutado bajo el expediente No.9082020184451. Teniendo su origen en Reconsideración Teniendo su origen en Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva en Primer Rango, según consta en el documento de fecha 06 agosto 2020, INSTANCIA, emitida por Dr. Manuel Ramón Peña Conce, Robinson Antonio Ortiz Feliz y Jorge Garibaldy Boves Nova**”, inscrito el seis (06) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), a las 02:05 p. m., y

registrado en fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veinte (2020); y, **3**) El oficio No. OSU-00000085212, relativo al expediente registral No. 9082020236174, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; todos relativos al inmueble descrito como: *“Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-28-9-REF-C-2-SUB-1-006-9068, del Distrito Catastral No. 06, que tiene una extensión superficial de 568.64 metros cuadrados, matrícula No. 0100040040, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo”*.

VISTO: El expediente registral No. 9082020236174, contentivo de solicitud de reconsideración, a fin de que el Registro de Títulos de Santo Domingo se abstenga de inscribir cualquier tipo de gravamen en contra de los inmuebles propiedad del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, a requerimiento de la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, en calidad de representante y disolutora de la citada entidad de intermediación financiera; dicho proceso culminó con las actuaciones administrativas ejecutadas mediante los asientos registrales Nos. **240176163** y **240176164**, y el oficio No. OSU-00000085212, relativo al expediente registral No. 9082020236174, descritas en el párrafo anterior, y las cuales fueron impugnadas mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: *“Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-28-9-REF-C-2-SUB-1-006-9068, del Distrito Catastral No. 06, que tiene una extensión superficial de 568.64 metros cuadrados, matrícula No. 0100040040, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo”*.

VISTO: El acto de alguacil No. 372-2020, de fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), instrumentado por el ministerial Juan Lorenzo González, Alguacil Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio al cual se les notifica el presente recurso jerárquico a la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, en calidad de disolutor del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, a la **Magistrada Procuradora Fiscal del Distrito Nacional**, al **Magistrado Procurador General de la Corte de Apelación del Distrito Nacional**, y al **Magistrado Procurador General de la República Dominicana**.

VISTO: El escrito de defensa, suscrito por la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, en representación del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, en calidad de disolutor, y depositado en fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020); en ocasión del presente recurso jerárquico.

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 de las actuaciones realizadas por el Registro de Títulos de Santo Domingo, que se describen a continuación: **1**) Asiento registral No. **240176163**: *Se cancela el asiento No.240167409, de Hipoteca Judicial Definitiva en Primer Rango, a favor de Silvestre Reynoso, por un monto de RD\$97,834.64, inscrito el día 15 Enero de 2020, a las 9:08:40 a.m. Teniendo su origen en*

Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva en Primer Rango, según consta en el documento de fecha 06 agosto 2020, Instancia, emitida por Dr. Manuel Ramón Peña Conce, Robinson Antonio Ortiz Feliz y Jorge Garibaldy Boves Nova”, inscrito el 06 de agosto del año 2020; **2) Asiento registral No. 240176164: Recurso de Reconsideración.** Se acoge el Recurso de Reconsideración de actuación ejecutado bajo el expediente No.9082020184451. Teniendo su origen en Reconsideración Teniendo su origen en **Cancelación de Hipoteca Judicial Definitiva en Primer Rango**, según consta en el documento de fecha 06 agosto 2020, INSTANCIA, emitida por Dr. Manuel Ramón Peña Conce, Robinson Antonio Ortiz Feliz y Jorge Garibaldy Boves Nova”, inscrito el seis (06) del mes de agosto del año dos mil veinte (2020), a las 02:05 p. m., y registrado en fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veinte (2020); y, **3) El oficio No. OSU-00000085212**, relativo al expediente registral No. 9082020236174, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; todas relativas al inmueble descrito como: “Parcela No. **127-B-1-REF-A-2-28-9-REF-C-2-SUB-1-006-9068**, del Distrito Catastral No. **06**, que tiene una extensión superficial de **568.64** metros cuadrados, matrícula No. **0100040040**, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar las actuaciones administrativas hoy impugnadas fueron asentadas o emitidas en fecha veintitrés (23) de septiembre del año dos mil veinte 2020, siendo interpuesto el presente recurso jerárquico el día doce (12) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), 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 de los actos administrativos impugnados, así como de los asientos registrales relativos al inmueble objeto del presente recurso jerárquico, se establece lo siguiente: **1)** que en fecha 15 de enero de 2020, a las 09:08:40 a. m., fue inscrita una hipoteca judicial definitiva en primer rango, a favor del señor **Silvestre Reynoso**, por un monto de RD\$97,834.64, en virtud de la sentencia No. 44/2016, relativa al expediente No. 872/2015, de fecha 29 de marzo de 2016, dictada por la Primera Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional (*Expediente No. 9082020184451*); **2)** que en fecha 06 de agosto de 2020, a las 02:05:00 p. m., la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, en calidad de disolutor del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, interpuso una solicitud de reconsideración en contra de la hipoteca judicial definitiva antes mencionada (*Expediente No. 9082020236174*); **3)** que en fecha 23 de septiembre de 2020, el Registro de Títulos de Santo Domingo acogió la referida solicitud de reconsideración, y en vía de consecuencia se retractó de la calificación dada originalmente, procediendo a rechazar la inscripción de la mencionada hipoteca judicial definitiva y cancelando su asiento registral (*Registro Complementario, Libro No. 1634 y Folio 0077, y Oficio No. OSU-00000085212*); y, **4)** que en fecha 12 de octubre de 2020, a las 02:40:00 p. m., el señor **Silvestre Reynoso** interpuso la presente acción recursiva, en contra de las actuaciones administrativas que resultaron de la citada solicitud de reconsideración, procurando la revocación de la última calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y que por vía de consecuencia sea inscrita la referida hipoteca judicial definitiva.

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 y 158, literal b, 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 recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que en fecha 13 de julio de 2020, se anotó en el Registro Complementario No. 1610, Folio No. 0151, inscrito el 15 de enero del año 2020, el asiento registral No. 240167409, de hipoteca judicial definitiva en primer rango, a favor de **Silvestre Reynoso**, por un monto de RD\$97,834.64; **2)** que con la finalidad de obtener la totalidad del crédito del cual es titular el señor **Silvestre Reynoso**, se instrumentó acto de alguacil No. 309-2020, de fecha 03 de septiembre del año 2020, por el ministerial Juan Lorenzo Gonzalez, Ordinario del Segundo Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera instancia del Distrito Nacional, contentivo de mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario en virtud de la Ley No. 6168; **3)** que transcurrido el plazo de los 15 días para que el mandamiento de pago quede convertido de pleno derecho en embargo inmobiliario, el señor **Silvestre Reynoso**, solicitó la inscripción de Mandamiento de Pago y expedición de Certificaciones del Estado Jurídico, sin embargo, por situaciones procedimentales que se presentaron, se le recomendó a la parte interesada trasladarse a la sala de consultas para verificar los Registros Complementarios del inmueble, encontrándose con la sorpresa de que los derechos reales registrados a favor del señor **Silvestre Reynoso**, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 127-B-1-REF-A-2-28-9-REF-C-2-SUB-1-006-9068, del Distrito Catastral No. 06, que tiene una extensión superficial de 568.64 metros cuadrados, matrícula No. 0100040040, ubicado en Santo Domingo Este, Santo Domingo”*, habían sido cancelados por el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de una solicitud de reconsideración; **4)** que dichas actuaciones se constituyen en un agravio en contra del señor **Silvestre Reynoso**, en virtud de que dicha decisión no le fue notificada al referido señor o a su abogado, teniendo conocimiento de la misma, de manera fortuita; **5)** que la actuación efectuada por el Registro de Títulos de Santo Domingo es un atentado flagrante contra la seguridad jurídica, ya que cuando un asiento está debidamente publicitado, solamente una decisión judicial puede afectar dicho registro y no una reconsideración del Registrador de Títulos; **6)** que los créditos que el señor **Silvestre Reynoso** procura garantizar tienen connotación de salario y que el salario tiene un carácter alimenticio por servir para el sustento del trabajador y su familia y que el artículo 62, ordinal 9 de la Constitución de la República Dominicana, lo presenta como un derecho fundamental, obligando el artículo 68 de la misma Carta Magna a todos los poderes públicos a garantizar mecanismos que ofrezcan al deudor la posibilidad de obtener su satisfacción y efectividad; y, **7)** que es jurisprudencia constante, tanto de la Suprema Corte de Justicia como del Tribunal Constitucional el desentrañar el carácter de inembargable de los bienes de las empresas financieras en disolución, exceptuando los créditos laborales que contengan título firme con la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada.

CONSIDERANDO: Que, por su parte, la hoy parte recurrida, **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, en representación del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, sostiene en su escrito de defensa, en síntesis, lo siguiente: **1)** que en virtud de que el señor **Silvestre Reynoso**, ostenta la calidad de acreedor del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, mediante una sentencia laboral procedió a asentar hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble objeto del presente recurso jerárquico, resultando improcedente por la situación en que actualmente se encuentra el **Banco Peravia de Ahorros y Préstamos, S. A.**; **2)** que la sentencia definitiva de la Suprema Corte de Justicia, que sirve como título ejecutorio al señor **Silvestre Reynoso** contiene claras y precisas limitaciones, al indicar lo siguiente: *“Considerando, que luego de la Corte a-qua examinar los hechos y los puntos controvertidos entre las*

partes, no le correspondía establecer cómo se debían pagar dichas prestaciones laborales y derechos adquiridos, ya que los mismos estarían a cargo de la Comisión de Disolución del Banco Peravia, quien era su empleador y de cuyos activos, deberán responder los créditos de los trabajadores, en virtud de lo que establece la referida ley, siguiendo los criterios de exclusión de activos y pasivos en lo que sea pertinente y aplicable, conforme lo determine reglamentariamente la junta monetaria” (sic); **3)** que de ese criterio establecido en la referida sentencia, se desprende que el señor **Silvestre Reynoso** debe, en su calidad de acreedor de la señalada entidad, someterse al orden de prelación establecido en el artículo 63, literal e), de la Ley Monetaria y Financiera; **4)** que, el accionante y sus abogados aluden que les tomó por sorpresa la decisión de la Registradora de Títulos de Santo Domingo, atendiendo a que la misma actuó en prevaricación a favor de **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, en virtud de que no le fue notificado la solicitud de reconsideración incoada por la **Superintendencia de Bancos**, lo cual resulta absolutamente falso, como se desprende del acto No. 160/2020, de fecha 24 de agosto del año 2020, diligenciado por el ministerial Homerlin H. Ureña Quintana, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; **5)** que otro aspecto a considerar son los relativos a la improcedencia de la inscripción de cualquier tipo de gravamen en contra de los bienes de **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, en virtud de lo que establece la Ley No. 183-02, Monetaria y Financiera y sobre lo que ha establecido la jurisprudencia; y, **6)** que por el hecho de encontrarse el **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, en proceso de disolución a cargo de la Superintendencia de Bancos, en modo alguno implica el no pago de las obligaciones contraídas por la entidad; lo que sucede es que, en atención a lo que dispone la parte *in-fine* del artículo 7 del Reglamento de Disolución y Liquidación de Entidades de Intermediación Financiera, en aplicación del artículo 88 de la Ley Monetaria y Financiera No. 183-02, antes descrita, el señor **Silvestre Reynoso**, debe, en su calidad de acreedor de la señalada entidad, someterse al orden de prelación establecido en el artículo 63, literal e) de la Ley Monetaria y Financiera.

CONSIDERANDO: Que en primer orden, y en cuanto al argumento de la parte recurrente de que la actuación del Registro de Títulos de Santo Domingo no le fue notificada a su abogado, resulta imperativo mencionar que el referido órgano registral, mediante Oficio OSU-00000082794 de fecha 17 de agosto de 2020, le requirió a la hoy recurrida la notificación de la solicitud de reconsideración al señor **Silvestre Reynoso**, en virtud del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); dándose formal cumplimiento a dicho requerimiento, a través del acto de alguacil No. 160/2020, de fecha 24 de agosto de 2020, instrumentado por el ministerial Homerlin Homero Ureña Quintana, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional –*acto que fue notificado en el domicilio del requerido, y recibido por su esposa, señora María Valdez Almonte; es decir, cumpliendo con las disposiciones del artículo 68 del Código de Procedimiento Civil*–.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el precedente jurisprudencial del Tribunal Constitucional (TC/0210/19), que se menciona en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, corresponde a un caso concreto en el que la notificación fue realizada en el domicilio del abogado, no a la persona, acogiendo dicho órgano jurisdiccional la validez de este tipo de notificación si este ha sido el domicilio de elección del recurrente y ese mismo abogado lo representa, lo cual no viene al caso en concreto porque la notificación se realizó conforme a la norma procesal que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, se puede evidenciar que el Registro de Títulos de Santo Domingo actuó con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción de las partes involucradas en la actuación registral de que se trata, y con apego al debido proceso administrativo²; y que además, le fue presentado el referido acto de alguacil No. 160/2020, cuyo contenido hace fe hasta inscripción en falsedad.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, el hoy recurrente alega que el artículo 153 del Reglamento General de Registro de Títulos no se refiere al objeto de la solicitud de reconsideración. Sin embargo, es imperioso indicar que al parecer la parte recurrente no está utilizando la normativa registral vigente, contenida en la Resolución No. 2669-2009, de fecha 10 de septiembre de 2009, dictada por la Suprema Corte de Justicia, ya que confunde el contenido del citado artículo 153; esto se evidencia aún más, cuando en su escrito contentivo del presente recurso jerárquico transcribe los artículos 155, 163, 164, 165, 166, 167 y 168 del Reglamento General de Registro de Títulos, los cuales no coinciden con la norma actual, sino con el anterior Reglamento derogado.

CONSIDERANDO: Que adicionalmente, y contrario a lo establecido por el señor **Silvestre Reynoso** al indicar que *“solamente una decisión judicial puede afectar dicho registro y no una reconsideración del registrador de títulos”*, la calificación registral realizada por un Registro de Títulos solo puede ser retractada o modificada por este órgano, de manera excepcional, a través de la solicitud de reconsideración; todo esto de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 153 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que en cuanto al fondo presente recurso jerárquico, y del análisis de los documentos presentados en ocasión del mismo, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido verificar que indiscutiblemente el señor **Silvestre Reynoso** cuenta con un crédito de origen laboral, en contra del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, que se sustenta en las decisiones siguientes: **i)** Sentencia No. 272/2015, relativa al expediente No. 050-14-00782, de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil quince (2015), dictada por la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; y, **ii)** Sentencia No. 44/2016, relativa al expediente No. 872/2015, de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil dieciséis (2016), dictada por la Primer Sala de la Corte de Trabajo del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, es bien sabido que el salario, por su carácter alimenticio y por servirle de sustento al trabajador y a su familia, ha sido incluido en nuestra Carta Magna y en los tratados internacionales como un derecho de carácter fundamental inherente a la persona humana, debiendo ser protegido y garantizado por todos los poderes públicos, al tenor de lo que establece el artículo 68 de la Constitución de la República Dominicana.

² Ver principio de debido proceso, contenido en el artículo 3, numeral 22, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; combinado con el artículo 6, numeral 4, de la misma disposición legal.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es necesario resaltar que el **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, se encuentra en proceso de disolución, autorizada por Primera Resolución de fecha 19 de noviembre del año 2014, emitida por la Junta Monetaria, fungiendo como su disolutor y representante legal la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, de conformidad con lo que establece la Ley No. 183-02, Monetaria y Financiera, y el Reglamento de Disolución y Liquidación de Entidades de Intermediación Financiera, aprobado por la Junta Monetaria.

CONSIDERANDO: Que este proceso de disolución fue inscrito, a requerimiento de la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, en el Registro Complementario del inmueble objeto de la presente acción recursiva, en fecha 14 de marzo de 2019, a las 02:43:39 p. m., en virtud del acto de alguacil No. 152/2019, instrumentado por el ministerial B. Enrique Urbino, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional (*Asiento registral No. 240080525; Expediente No. 9082019124311*).

CONSIDERANDO: Que habiéndose autorizado el proceso de disolución del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, a cargo de la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, y en aplicación del artículo 63 de la Ley No. 183-02, Monetaria y Financiera, ningún acreedor de dicha entidad de intermediación financiera puede ejercer derecho de ejecución de su crédito.

CONSIDERANDO: Que para mayor comprensión, el artículo 63 de la Ley No. 183-02, Monetaria y Financiera, en sus literales b) e i), establecen lo siguiente:

- **Literal b):** *“Ocupación y Suspensión de Actividades. La Superintendencia de Bancos procederá de inmediato a la ocupación de todos los locales, libros, documentos y registros de la entidad, bajo acto auténtico ante notario. A partir del momento en que se dicte la disposición de disolución quedan interrumpidos los plazos de prescripciones, caducidad y otros, así como los términos procesales en los juicios interpuestos para la recuperación de la cartera de créditos y los procesos ordinarios que hubieran podido emerger de los mismos. Estos plazos automáticamente volverán a correr a partir del día siguiente hábil en que se concluya el procedimiento de disolución, el cual se deberá realizar en un breve plazo determinado reglamentariamente. Además, quedarán suspendidos automáticamente los derechos de los accionistas y demás acreedores de la misma con relación a la entidad en disolución y cesarán en sus funciones los directores, órganos internos de control, administradores, gerentes y apoderados generales de la entidad, quedando también sin efecto, los poderes y facultades de administración otorgados, con la consiguiente prohibición de realizar actos de disposición o administración de bienes o valores de la entidad. Si tales actos de administración o disposición se realizaren, serán nulos de pleno derecho. A partir de la fecha de la resolución de disolución, la anotación o inscripción en registros públicos de actos realizados por los directores, órganos internos de control, administradores, gerentes y apoderados generales de la entidad en disolución, requerirán, bajo pena de nulidad, autorización previa de la Superintendencia de Bancos”¹⁰. (Énfasis es nuestro) y,*

- **Literal i): “Irreivindicabilidad.** *Las transferencias de activos, pasivos y contingentes de la entidad en disolución, en cualesquiera de sus formas, no requerirán del consentimiento de los deudores, acreedores o cualesquiera titulares, comportando transmisiones plenas e irreivindicables a todos los efectos legales. Estas transferencias producen plenos efectos de transmisión de obligaciones y derechos. Las disposiciones de la Superintendencia de Bancos en relación con la transferencia de activos y obligaciones privilegiadas de la entidad en disolución no requieren autorización judicial alguna. Durante el procedimiento de disolución, no podrán realizarse actos de disposición tales como embargos o medidas precautorias de género alguno sobre parte o la totalidad de los activos de la entidad en disolución. Los documentos de transferencia de activos, pasivos y contingentes, así como de constitución de la titularizadora serán protocolizados ante notario público”.* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que adicionalmente, y para el caso de acreedores con créditos laborales, como ocurre en el presente caso, el artículo 63, literal e), de la precitada Ley No. 183-02, los reconoce de forma privilegiada con respecto a otros acreedores, al indicar lo siguiente:

*“**Criterios para la Exclusión de Pasivos.** La exclusión de pasivos dentro del procedimiento de disolución distinguirá entre obligaciones privilegiadas de primer y segundo orden. Son de primer orden: 1) Depósitos del sector privado en cuenta corriente o a la vista, de ahorro y a plazo fijo, excluidas las operaciones con otros intermediarios financieros y los depósitos de vinculados; 2) Mandatos en efectivo, incluyendo pre-pagos de comercio exterior, recaudaciones y retenciones tributarias, giros, transferencias mediante contratos legalmente suscritos, debidamente documentados y registrados en los estados financieros de la entidad antes del inicio del procedimiento de disolución siempre y cuando el titular sea del sector privado; 3) Depósitos judiciales; **4) Obligaciones laborales de la entidad en disolución;** y 5) El precio debido por la asistencia técnica a que se refiere el literal anterior. Son de segundo orden: 1) Depósitos del sector público en cuenta corriente o a la vista, de ahorro y a plazo fijo; 2) Obligaciones con el Banco Central; 3) Obligaciones con entidades de intermediación financiera; 4) Obligaciones tributarias de la entidad en disolución”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que en ese mismo orden, y en cuanto al crédito que ostenta la parte recurrente, señor **Silvestre Reynoso**, la Sentencia No. 630, de fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil diecisiete (2017), emitida por la Tercera Sala de lo Laboral, Tierras, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario de la Suprema Corte de Justicia, la cual decide el recurso de casación contra la sentencia que sustenta su crédito laboral, indica lo siguiente: *“Considerando, que luego de la Corte a-qua examinar los hechos y los puntos controvertidos entre las partes, no le correspondía establecer cómo se debían pagar dichas prestaciones laborales y derechos adquiridos, ya que los mismos estarían a cargo de la Comisión de Disolución del Banco Peravia, quien era su empleador y de cuyos activos, deberán responder los créditos de los trabajadores, exclusión de activos y pasivos en lo que sea pertinente y aplicable, conforme lo determine reglamentariamente la Junta Monetaria, por lo que este proceso no estaba dentro de las facultades de los jueces del fondo, pues estarían violentando el debido proceso”* (sic).

CONSIDERANDO: Que de las disposiciones legales contenidas en la citada Ley No. 183-02, antes transcritas, así como de lo juzgado por la referida sentencia No. 630, se colige que el señor **Silvestre Reynoso**, debe someterse al proceso de disolución y liquidación del **Banco Peravia de Ahorro y Crédito, S. A.**, que está llevando a cabo la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**; lo cual no puede interpretarse como una negación a la ejecución del privilegio de que es titular, sino más bien, que dicho crédito debe ser ejecutado conforme a lo que establece el **Principio de Legalidad**, contenido en el artículo 40, numeral 15, de la Constitución de la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que, en el caso particular que ocupa esta acción recursiva, la parte recurrente en su escrito introductorio, menciona varios criterios jurisprudenciales de la Suprema Corte de Justicia, en cuanto a la postura de dicho órgano jurisdiccional sobre los créditos laborales, los cuales coinciden en que el carácter de inembargabilidad de los bienes de las instituciones de intermediación financiera en disolución y liquidación no debe prevalecer frente al crédito laboral que constituye una excepción, pero yéndonos al contexto en que fueron emitidas dichas decisiones, las mismas son sentencias de especie, puesto que fueron dictadas en ocasión de embargos retentivos atributivos, al tenor del artículo 663 del Código de Trabajo.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria es del criterio de que lo juzgado en sentencias de especie no puede ser aplicado de forma extensiva para todos los casos; máxime cuando en los escenarios de disolución y liquidación de entidades de intermediación financiera existe un procedimiento especial de orden público, conforme a las disposiciones de la Ley No. 183-02, Monetaria y Financiera, antes citadas, y que además el crédito laboral posee un rango privilegiado dentro del mismo.

CONSIDERANDO: Que en efecto, y en materia inmobiliaria, no procede la inscripción de ningún tipo de embargo y/o medidas precautorias sobre los bienes inmuebles de las entidades de intermediación financiera que se encuentren en proceso de disolución, debidamente autorizado por la Junta Monetaria; por tal razón, el Registro de Títulos de Santo Domingo actuó de forma correcta al acoger la solicitud de reconsideración y retractarse de su calificación inicial, y en consecuencia rechazar la inscripción de la hipoteca judicial definitiva de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 40 numeral 15, 68 y 69 de la Constitución de la República Dominicana; el Principio II, párrafo II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 97 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 63 de la Ley No. 183-02, Monetaria y Financiera; 6, 7

y 8 del Reglamento de Disolución y Liquidación de Entidades de Intermediación Financiera; y, 663 del Código de Trabajo;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Silvestre Reynoso**; 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 presente Recurso Jerárquico, y en consecuencia, confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el Registro de Títulos de Santo Domingo; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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