

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2020-00098

FECHA
28-12-2020

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-1045

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de diciembre 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 diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), por los señores **Juan de Jesús León Ferreyra** y **Yuvanís Margarita Tirado del Rosario de León**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0163484-8 y 001-0163825-2, domiciliados y residentes en la calle Héctor Inchaustegui No. 5, Edificio Gabriela XXIII, Piso 9, Apto. 9C, del sector Piantini, Distrito Nacional, y la entidad financiera **Banco Múltiple BHD León, S. A.** (antes **Banco BHD, S. A.**), entidad de intermediación financiera constituida, organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC No. 1-01-13679-2, con domicilio y asiento social en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, en la plaza BHD, ubicada en la Avenida Winston Churchill esquina Avenida 27 de febrero, Sector Evaristo Morales, debidamente representado para los fines de este documento por la señora **Maribel Veloz Araujo de Pascual**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1593760-9, domiciliada y residente en esta ciudad, por medio de la presente y en virtud del poder de fecha 29 de julio del año 2020, notariado por la Lic. Silvia M. Tejada M. de Báez; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Eugenio Espino García**, dominicano, mayor de edad, soltero, con estudio profesional abierto en E & G Consultores Legales, sito en la carretera La Isabela No. 142, E & G Plaza, Suite 201-C, segunda planta, del sector Pantoja, Municipio Los Alcarrizos, Santo Domingo Oeste.

En contra del oficio No. ORH-00000040413, relativo al expediente registral No. 0322020205498, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020205498, inscrito el día 28 de agosto del año 2020, contentivo de las siguientes solicitudes: **1) Cancelación de Hipoteca**, en favor de **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, antes **Banco BHD, S. A.-Banco Múltiple**, mediante acto bajo firma privada de fecha 05 de febrero del año 2020, legalizadas las firmas por el Lic. Francisco A. Pérez Diez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2884; y **2) Emisión de Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida**, en favor de **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, antes **Banco BHD, S. A.-Banco Múltiple**, mediante Acto No. 9, Folio 1-2-3 de fecha 29 de julio del año 2020, instrumentado por la Dra. Silvia M. Tejada M. de Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2773, el cual fue calificado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el oficio de rechazo y remisión a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo que prescribe el artículo No. 59 del Reglamento General de Registro de Títulos No. ORH-00000040413, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), fundamentando su decisión en lo siguiente: *“PRIMERO: Rechazar como al efecto rechazamos el presente expediente, en virtud de que tanto el duplicado del dueño como el original no están firmado por el Registrado de Títulos correspondiente y por los motivos indicados en este oficio. SEGUNDO: Remitir a la Dirección Nacional de Registro de Títulos el presente expediente, en virtud de lo establecido en el artículo 59 del Reglamento General de Registro de Títulos (sic); dicha actuación fue impugnada mediante el presente recurso jerárquico.*

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 104 del Condominio LISSA MARIA, identificado con la matrícula No. 0100333021, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 5-A-58-REF-2, Porción A, del Distrito Catastral No. 04, 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 No. ORH-00000040413, relativo al expediente registral No. 0322020205498, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; sobre una solicitud de **Emisión de Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida** y ejecución de **Cancelación de Hipoteca**, en favor de **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, antes **Banco BHD, S. A.-Banco Múltiple**; en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 104 del Condominio LISSA MARIA, identificado con la matrícula No. 0100333021, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 5-A-58-REF-2, Porción A, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*..

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, *“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 ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, de conformidad con lo que establece el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, los actos administrativos se “*consideran publicitados: a) Cuando los mismos son retirados del Registro de Títulos correspondiente por las partes interesadas, o su representante si lo hubiere, siempre que se deje constancia escrita de dicho retiro; b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, el administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) de octubre del año dos mil veinte (2020), considerándose publicitado de conformidad con la normativa procesal que rige la materia, el día veintiséis (26) de noviembre del año dos mil veinte 2020, interponiéndose el presente recurso jerárquico el día diez (10) de diciembre del año dos mil veinte (2020), es decir, dentro del plazo 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, del acto administrativo hoy impugnado, así como de los asientos registrales relativos al inmueble objeto del presente recurso jerárquico, se establece lo siguiente: **1)** que en fecha 28 de agosto del año 2020, a las 10:55:13 a.m., fue inscrito el expediente No. 0322020205498, contentivo de solicitud de emisión de **Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida** y ejecución de **Cancelación de Hipoteca**, en favor de **Banco Múltiple BHD León, S. A.**, antes **Banco BHD, S. A.- Banco Múltiple**; **2)** que en la calificación del preindicado expediente, el Registro de Títulos presumió que el mismo se encontraba alterado de ilegalidad, por lo que procedió a rechazarlo y remitirlo ante esta Dirección Nacional, mediante oficio No. ORH-00000040413 de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), en virtud de lo que establece el artículo 59 del Reglamento General de Registro de Títulos.

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 28 de agosto del año 2020, fue depositada una instancia en la oficina de Registro de Títulos, en la cual se solicita la emisión por pérdida del anterior duplicado acreedor hipotecario, expedido por el **Banco BHD, S. A.**, así como la cancelación de la hipoteca convencional en primer rango, que grava el inmueble objeto de la presente solicitud en favor de la referida institución bancaria; **2)** que el expediente contentivo de su solicitud fue enviado a la Dirección Nacional de Registro de Títulos mediante oficio No. ORH-00000040413 de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), a través del cual se expone que el Registrador de Títulos, luego de examinar los documentos se percató de que el original que sustenta el derecho sobre el inmueble identificado como: “*Apartamento No. 104 del Condominio LISSA MARIA, identificado con la matrícula No. 0100333021, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 5-A-58-REF-2, Porción A, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en*

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; 42 y 158 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

el Distrito Nacional”, al igual que el duplicado del Dueño, no se encuentran debidamente firmados, por lo que adolecen de un error material; **3)** que en el referido Duplicado del Certificado de Título se hicieron varias inscripciones de hipotecas y cancelaciones, durante varios años y por diferentes Registradores de Títulos, como se puede evidenciar en la inscripción de hipoteca en primer rango en la anotación No. 29, de fecha 15 de julio del año 1985, o sea, en la misma fecha en la que fue expedido el duplicado depositado; **4)** que al parecer esos Registradores o pasaban por alto el error de las faltas de firmas de ambos títulos o no se dieron cuenta, como tampoco lo había notado la Registradora de Títulos que emitió el oficio de rechazo, ya que en fecha 03 de enero del año 2020, emitió una Certificación del Estado Jurídico, donde señala que los derechos de propiedad sobre el inmueble están registrados en favor de los señores **Juan De Jesús León Ferreyra y Yuvanís Margarita Tirado Del Rosario De León** y que en el Registro Complementario constan los derechos reales y accesorios, cargas y gravámenes, anotaciones y/o medidas provisionales No. 0010907164, hipoteca en primer rango, en favor de **Banco BHD León, S. A.**, por un monto de RD\$250,000.00, según en acto de fecha 20 de mayo del año 1993, inscrito el 27 de mayo del año 1993, libro 883, folio 176, hoja 301.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso, así como los sistemas de investigación registral, se ha verificado que como bien se indica en el oficio de rechazo dado por el Registro de Títulos, el Duplicado del Dueño depositado en el expediente original, no se encuentra debidamente firmado por el Registrador de Títulos correspondiente; sin embargo, el original de dicho Certificado de Título si lo está, conforme se verifica en el Libro No. 883, Folio No. 176, Hojas Nos. 300 y 301.

CONSIDERANDO: Que, en el oficio No. ORH-00000040413 de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), el Registro de Títulos establece que motivado por el hecho de que el Duplicado del Dueño no se encuentra firmado por el funcionario correspondiente, se procedió a solicitar en cuatro (04) ocasiones, la documentación que le da origen a dicho Derecho de Propiedad, siendo la respuesta del Archivo Permanente un *“no encontrado”*.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, esta Dirección Nacional, procedió a verificar en los Libros de Inscripciones la constancia de la inscripción del **Derecho de Propiedad de Juan de Jesús León Ferreira y Yuvanís Margarita Tirado del Rosario de León**, sobre el inmueble identificado como: *“Apartamento No. 104 del Condominio LISSA MARIA, identificado con la matrícula No. 0100333021, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 5-A-58-REF-2, Porción A, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*, observándose que se encuentra registrada en el Libro No. 41A, Folio No. 494, anotación No. 1974.

CONSIDERANDO: Que, esta anotación en los Libros de Inscripciones da fe y constancia de que ese derecho se encuentra inscrito en el Registro de Títulos correspondiente, lo cual le otorga el efecto de *constitutivo y convalidante*, de conformidad con lo que establece el artículo 90 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, así como los efectos de legitimación registral y de veracidad, que dotan de fe pública el contenido publicitado en la referida oficina registral.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente se aprecia que el Duplicado del Dueño que se encuentra entre las piezas que conforman el expediente, no presenta rasgos que indiquen que pudiera tratarse de una falsificación o adulteración, de lo que se colige que, de acuerdo a lo que establece el *Principio de responsabilidad* consagrado en la Ley No. 107-13, las consecuencias de la omisión de esa firma recaen sobre el agente que la cometió.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, se puede evidenciar también que, posterior al registro del preindicado Derecho de Propiedad, se han inscrito varias hipotecas y sus respectivas cancelaciones, tanto en los originales a cargo del Registro de Títulos, como al dorso del referido Duplicado del Dueño, encontrándose las mismas debidamente firmadas por los Registradores de Títulos de turno, lo cual deja en evidencia que fue aceptado como válido por dichos funcionarios, aun careciendo de la indicada firma.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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 y 90 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) y 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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, interpuesto por los señores **Juan de Jesús León Ferreyra** y **Yuvanís Margarita Tirado del Rosario de León**, y por la entidad financiera **Banco Múltiple BHD León, S. A. (antes Banco BHD, S. A.)**, en contra del oficio de rechazo oficio No. ORH-00000040413 de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. 104 del Condominio LISSA MARIA, identificado con la matrícula No. 0100333021, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 5-A-*

58-REF-2, Porción A, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”: Emitir por pérdida la **Certificación de Registro de Acreedor**, que ampara la **Hipoteca en Primer Rango**, registrada en el asiento No. 010907164, en favor de **Banco Múltiple BHD León, S. A. (antes Banco BHD, S. A.)**, por un monto de RD\$250,000.00, mediante Acto No. 9, Folio 1-2-3 de fecha 29 de julio del año 2020, instrumentado por la Dra. Silvia M. Tejada M. de Báez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2773, el cual fue calificado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, inscrito el 28 de agosto del año 2020, a las 10:55:13 a.m.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, en relación al inmueble identificado como: **“Apartamento No. 104 del Condominio LISSA MARIA, identificado con la matrícula No. 0100333021, con una extensión superficial de 100.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 5-A-58-REF-2, Porción A, del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”**”: Ejecutar **Cancelación de Hipoteca**, en favor de **Banco Múltiple BHD León, S. A., antes Banco BHD, S. A.-Banco Múltiple**, por un monto de RD\$250,000.00, mediante acto bajo firma privada de fecha 05 de febrero del año 2020, legalizadas las firmas por el Lic. Francisco A. Pérez Diez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2884, inscrito el 28 de agosto del año 2020, a las 10:55:13 a.m.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: 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