

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00016

FECHA
18-02-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0091

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) días del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), 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 veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), por la **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, en calidad de liquidadora de la entidad **CITIDOM, S. A.**, en proceso de liquidación, en virtud de la Sentencia No. 1922 de fecha 15 de noviembre del año 1996, dictada por la Cámara Civil, Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, representada por el señor **Nadin Emil Peña Henríquez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1799789-0, con domicilio en la Avenida México No. 52, esquina Leopoldo Navarro, sector de Gazcue, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del Oficio No. OSU-00000092228, relativo al expediente registral No. 0322020356518, de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322020296876, inscrito en fecha tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 9:15:35 a.m., contenido de solicitud de Expedición de Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida, mediante compulsas de Acto Auténtico No. 981/2020 de fecha 30 de octubre del año 2020, instrumentada por la Licda. Sandra M. Leroux P., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2825, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 103, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100304719, ubicada en el Distrito Nacional”*, propiedad de **NORDOMIN, S. A.**; dicho proceso culminó con el oficio No. ORH-00000041776, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en cuyo dispositivo se establece lo siguiente: *“Rechazar como al efecto rechazamos el presente expediente de solicitud de expedición de una Certificación de Registro de Acreedor por pérdida indicando el inmueble como la Parcela 103, DC. 03 del Distrito Nacional, en favor de la Financiera*

Citidom, S.A., en virtud de que los derechos de la compañía Nordomin, S.A., fueron cancelado por Deslinde, ordenado por la Sentencia No. 20165126, emitida por la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, resultando la parcela 309480041802 del Distrito Nacional., por los motivos expuestos en el cuerpo de este oficio”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado por un recurso de reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 0322020356518, inscrito en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), a las 9:41:58 a.m., contenido de acción en reconsideración, en cuanto a solicitud de Expedición de Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida, en favor de **CITIDOM, S. A.**, mediante instancia suscrita por **Nadin Emil Peña Henríquez**, en representación de **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 103, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100304719, ubicada en el Distrito Nacional”*, propiedad de **NORDOMIN, S. A.**; dicho proceso culminó con el oficio No. OSU-00000092228, de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en cuyo dispositivo se establece lo siguiente: *“Rechazar como al efecto rechazamos el presente expediente de reconsideración de oficio de rechazo emitido en el expediente 0322020296876, en virtud de que la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, ordenó la cancelación por Deslinde de los derechos de la compañía Nordomin, S.A., dentro del ámbito de la Parcela 103, DC. 03 del Distrito Nacional, resultando la parcela 309480041802 del Distrito Nacional”*; impugnado por el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 038/2021, de fecha ocho (08) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado 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; mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a la sociedad **Nordomin, S.R.L.**, en la oficina de su abogado constituido.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 103, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100304719, ubicada 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. OSU-00000092228, relativo al expediente registral No. 0322020356518, de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en cuanto a acción en reconsideración sobre solicitud de **Expedición de Certificación de Registro de Acreedor por pérdida**, relativa a **Hipoteca Convencional** en Primer rango, por un monto de RD\$195,000.00, registrada en el asiento No. 010751784, inscrita en fecha 25 de septiembre de 1986, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 103, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100304719, ubicada en el Distrito Nacional”*, propiedad de la compañía **Nordomin, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil

veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, la compañía **Nordomin, S.A.**, en calidad de propietaria del inmueble en cuestión, fue notificada del presente recurso jerárquico, a través del citado acto No. 038/2021²; sin embargo, no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la **Expedición de Certificación de Registro de Acreedor por Pérdida**, mediante compulsas de Acto Auténtico No. 981/2020 de fecha 30 de octubre del año 2020, instrumentada por la Licda. Sandra M. Leroux P., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2825; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, mediante oficio No. ORH-00000041776, de fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020).

CONSIDERANDO: Que, en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte recurrente alega en síntesis lo siguiente: **1)** Que el deslinde mencionado en el oficio emitido por el Registro de Títulos, ordenado por la Sentencia No. 20165126 fue ejecutado por petición de **Nordomin, S. A.**, permaneciendo con los derechos del inmueble como se observa en Certificación de Estado Jurídico de fecha 03 de junio del año 2020; **2)** Que el inmueble permanece con el gravamen proveniente de hipoteca convencional en primer rango en favor de la compañía **CITIDOM, S. A.**; **3)** Que se necesita la Certificación de Registro de Acreedor para poder extinguir la hipoteca que emigró del Certificado de Título anterior al deslinde.

CONSIDERANDO: Que, en primer lugar, es importante destacar que la **Hipoteca en Primer Rango**, en favor de **CITIDOM, S. A.**, por un monto de RD\$195,000.00, registrada en el asiento No. 010751784, inscrita en fecha 25 de septiembre de 1986, en relación a la cual se requiere la emisión de Certificación de Registro de Acreedor por pérdida, fue inscrita sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 103, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100304719, ubicada en el Distrito Nacional”*, propiedad de la compañía **Nordomin, S.A.**

CONSIDERANDO: Que el preindicado inmueble fue sometido a proceso de Deslinde, aprobado mediante Sentencia No. 20165126 emitida por la Tercera Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, inscrita en el libro diario del Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha 16 de enero del año 2017, a las 11:42:33 a.m., resultando el inmueble identificado como: *“3094800411802, matrícula No. 0100304718, con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de la compañía **NORDOMIN, S. A.**

CONSIDERANDO: Que, el deslinde es un proceso técnico mediante el cual se ubica, determina e individualiza una porción de terreno sustentada en una constancia anotada, la cual no se especifica dónde se encuentra situada, no tiene plano catastral que la represente e indique su forma y su dimensión.

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*).

² Al tenor del artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, resulta pertinente indicar que, mediante el proceso de deslinde, lo que se permitió fue la individualización de los derechos de compañía **NORDOMIN, S. A.**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 103, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100304719, ubicada en el Distrito Nacional”*, dotándolo de una nueva designación catastral: *“3094800411802, matrícula No. 0100304718, con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, no tratándose de mutación del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, y como bien indica la parte recurrente, aunque el inmueble fue sometido a proceso de deslinde, resultando un nuevo inmueble debidamente individualizado, delimitado, ubicado y graficado mediante el plano catastral, se trata del mismo derecho, al cual, según se evidencia le fue migrada la **Hipoteca en Primer Rango**, en favor de **CITIDOM, S. A.**, por un monto de RD\$195,000.00, registrada en el asiento No. 010751784, inscrita en fecha 25 de septiembre de 1986, lo cual, no impide la emisión de la Certificación de Registro de Acreedor por pérdida, pues se verifica en el tracto sucesivo del inmueble, la correlación que existe entre la *“Porción de terreno con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 103, del Distrito Catastral No. 03, matrícula No. 0100304719, ubicada en el Distrito Nacional”*, y la nueva designación catastral: *“3094800411802, matrícula No. 0100304718, con una extensión superficial de 298.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de las consideraciones anteriormente expuestas, esta Dirección Nacional procede a acoger 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.

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 a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 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*);

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 **Superintendencia de Bancos de la República Dominicana**, en calidad de liquidadora de la entidad **CITIDOM, S. A.**, en proceso de liquidación, en virtud de la Sentencia No. 1922 de fecha 15 de noviembre del año 1996, dictada por la Cámara Civil, Comercial de la Quinta Circunscripción del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en contra del Oficio No. OSU-00000092228, relativo al expediente registral No. 0322020356518, de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre 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, emitir por pérdida la **Certificación de Registro de Acreedor**, que ampara la **Hipoteca en Primer Rango**, registrada en el asiento No. 010751784, en favor de **CORPORACION FINANCIERA CITIDOM, S. A.**, por un monto de RD\$195,000.00, mediante Acto Auténtico No. 981/2020 de fecha 30 de octubre del año 2020, instrumentada por la Licda. Sandra M. Leroux P., notario

público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 2825, inscrito 03 de noviembre del 2020, a las 9:15:35 a.m.

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

QUINTO: 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