



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00100

FECHA
22-10-2021

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1520

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), años 178 de la Independencia y 159 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**, por silencio administrativo, interpuesto en fecha primero (1º) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), por el **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.**, entidad de intermediación financiera organizada y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R. N. C.) No. 1-01-84452-3, con domicilio social establecido en la avenida Roberto Pastoriza No. 420, esquina Manuel De Jesús Troncoso, Torre Da Vinci, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; debidamente representada por su Presidente Ejecutivo, señor **Calos Julio Camilo Vincent**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario privado y economista, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1272796-1, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; entidad que tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Pedro Vásquez Castillo**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0791247-9, con estudio profesional abierto en la calle Luis F. Thomén No. 110, Torre Ejecutiva Gapo, Cuarto Piso, Local No. 411, sector Evaristo Morales, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra de los asientos registrales generados en los expedientes Nos. **0322020087908** y **0322021363781**; a saber, son los siguientes: i) No. **010983417**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, a favor de **Nelson Gabriel Fermín Amarante**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1760434-8, y **Castor Augusto Richardson Ovalles**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1614179-7. El derecho fue adquirido a **Carlos Antonio Pérez Álvarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1656444-4. El derecho tiene su origen en **Venta con Hipoteca**, según consta en el documento de fecha 12 febrero de 2020, acto bajo firma privada legalizado por Lic. José M. Alburquerque C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 5228. Asentado el 18 agosto de 2021. Inscrito en el Registro Complementario libro 2095, folio 173, en fecha 05 de marzo de 2020, a las 3:02:21 p. m.; y, ii) No. **010983418**, contentivo de **Hipoteca Convencional** en primer rango, a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, RNC 4-01-00013-1, por un monto de **RD\$5,500,000.00**. El derecho tiene su origen en **Venta con Hipoteca**, según consta en el documento

de fecha 12 febrero de 2020, acto bajo firma privada legalizado por Lic. José M. Albuquerque C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 5228. Asentado el 18 agosto de 2021. Inscrito en el Registro Complementario libro 2095, folio 173, en fecha 05 de marzo de 2020, a las 3:02:21 p. m.;

VISTO: El expediente registral No. 0322021363781, antiguo expediente No. 0322020087908, inscrito en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), a las 3:02:21 p. m., contentivo de Venta con Hipoteca, en virtud del acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Lic. José M. Albuquerque C., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 5228, suscrito entre los señores **Carlos Antonio Pérez Alvarez**, en calidad de comprador-deudor, **Castor Augusto Richardson Ovalles** y **Nelson Gabriel Fermín Amarante**, en calidad de vendedores, y la **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos**, en calidad de acreedora, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 309378644479, con una extensión superficial de 275.29 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329217*”; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 0322021408287, inscrito el día dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:45:54 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración contra de los asientos registrales generados por los expedientes Nos. **0322020087908** y **0322021363781**; del cual no se obtuvo una calificación por parte del Registro de Títulos del Distrito Nacional en el plazo correspondiente de quince (15) días hábiles, quedando habilitado el Recurso Jerárquico, por silencio administrativo.

VISTO: El acto de alguacil No. 457/2021, de fecha primero (1º) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Héctor Luis Mercedes Herasme, Alguacil de Estrados de la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la entidad **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.**, notifica el presente recurso jerárquico al señor **Carlos Antonio Pérez Alvarez**, en calidad de titular registral y la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Parcela No. 309378644479, con una extensión superficial de 275.29 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329217*”.

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, por silencio administrativo, en contra de los actos administrativos emitidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en ocasión de la ejecución registral de los expedientes Nos. **0322020087908** y **0322021363781**; los cuales se describen a continuación:

- i. Asiento registral No. **010983417**, contentivo de **Derecho de Propiedad**, a favor de **Nelson Gabriel Fermín Amarante**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1760434-8, y **Castor Augusto Richardson Ovalles**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1614179-7. El derecho fue adquirido a **Carlos Antonio Pérez Álvarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula

de identidad y electoral No. 001-1656444-4. El derecho tiene su origen en **Venta con Hipoteca**, según consta en el documento de fecha 12 febrero de 2020, acto bajo firma privada legalizado por Lic. José M. Alburquerque C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 5228. Asentado el 18 agosto de 2021. Inscrito en el Registro Complementario libro 2095, folio 173, en fecha 05 de marzo de 2020, a las 3:02:21 p. m.; y,

- ii. Asiento registral No. **010983418**, contentivo de **Hipoteca Convencional** en primer rango, a favor de la Asociación Popular de Ahorros y Préstamos, RNC 4-01-00013-1, por un monto de **RD\$5,500,000.00**. El derecho tiene su origen en **Venta con Hipoteca**, según consta en el documento de fecha 12 febrero de 2020, acto bajo firma privada legalizado por Lic. José M. Alburquerque C., notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula No. 5228. Asentado el 18 agosto de 2021. Inscrito en el Registro Complementario libro 2095, folio 173, en fecha 05 de marzo de 2020, a las 3:02:21 p. m.;

CONSIDERANDO: Que, es oportuno aclarar que, al momento de practicarse el citado asiento registral No. **010983417**, contentivo de Derecho de Propiedad, se cometió un error material consistente en haber consignado como titulares a los señores **Nelson Gabriel Fermín Amarante** y **Castor Augusto Richardson Ovalles**, cuando lo correcto es que son los antiguos titulares, siendo el señor **Carlos Antonio Pérez Álvarez**, el nuevo adquirente.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar las actuaciones administrativas hoy impugnadas fueron asentadas o emitidas en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021); la acción de reconsideración fue sometida en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), y ante el silencio administrativo negativo, la parte recurrente, interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (1º) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante señalar que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, al señor **Carlos Antonio Pérez Alvarez**, en calidad de titular registral, y la **Asociación Popular de Ahorros y Prestamos**, en calidad de acreedora, les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 457/2021; depositando esta última su escrito de defensa u objeción en fecha cinco (05) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, a través de la solicitud de reconsideración presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, la parte solicitante procuraba, en síntesis, lo siguiente: **a)** que se eliminen del Registro

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, 159 y 161, literal b, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

Complementario Libro No. 2095, Folio No. 173, los asientos registrales Nos. **010983417** (*contentivo de Derecho de Propiedad*) y **010983418** (*contentivo de Hipoteca Convencional en Primer Rango*), ambos inscritos en el libro diario el 05 de marzo de 2020, a las 03:02:21 p. m., bajo el expediente registral No. **0322020087908**, en virtud de que dicho expediente no fue subsanado dentro del plazo de los quince (15) días establecidos en el artículo 54 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); y, **b**) que se declare la caducidad de pleno derecho del expediente registral No. **0322020087908**, al tenor de las disposiciones contenidas en el 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la acción recursiva descrita en el párrafo anterior no fue decidida dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, establecido en los artículos 76, párrafo II, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, y 159 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); produciendo un silencio administrativo negativo, y habilitando el presente recurso jerárquico.

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 02 de julio del año 2019, fue inscrito el expediente registral No. 0322019266564, contentivo de solicitud de los trabajos técnicos de subdivisión, constitución de condominio, cancelación de hipoteca, e inscripción de hipoteca convencional; **2)** que, en la ejecución del expediente mencionado precedentemente debió inscribirse sobre el inmueble de referencia una Hipoteca Convencional en Primer Rango en favor de Banco Promerica de La República Dominicana, por un monto de RD\$19,420,000.00, la cual se omitió por un error del Registro de Títulos; **3)** que, debido a esa omisión dicho inmueble, en su momento se publicitó libre de cargas y gravámenes; **4)** que, en fecha 18 de enero del año 2021, bajo expediente registral No. 0322021020394 elevó una instancia contentiva de corrección de error material indicando al Registro de Títulos que no había inscrito la hipoteca convencional sobre el inmueble resultante de los trabajos técnicos de subdivisión; **5)** que, el expediente registral No. 0322021363781, antiguo expediente No. 0322020087908, inscrito en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020) contentivo de transferencia por venta con hipoteca, fue observado en fecha 13 de abril del año 2020, otorgándole a las partes un plazo de 15 días para subsanar la irregularidad presentada en virtud de lo establecido en el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos; y, **6)** que, las partes no subsanaron la irregularidad en el plazo establecido, por lo cual el Registro de Títulos debió pronunciar la caducidad del mismo de pleno derecho, sustentado este argumento sobre la base de la Resolución No. DNTR-R-2020-00077, emitida en fecha 10 de noviembre del año 2020, por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte co-recurrida, entidad **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, al momento de la inscripción del acto de venta con hipoteca de fecha doce (12) del mes de febrero del año 2020, legalizado por el Lic. José M. Albuquerque C., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 5228, suscrito entre **Carlos Antonio Pérez Alvarez**, en calidad de comprador-deudor, **Castor Augusto Richardson Ovalles** y **Nelson Gabriel Fermín Amarante**, en calidad de vendedores, y la **Asociación Popular de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora, el inmueble se encontraba libre de cargas y gravámenes según certificación de estado jurídico de fecha 30 de septiembre del año 2019 emitida en por el Registro de Títulos del Distrito Nacional bajo el expediente registral No. 0322019406226; y, **2)** que, no puede operar la caducidad de un expediente registral sin un rechazo previo.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, es relevante señalar que, ciertamente en la ejecución del expediente registral No. 0322019266564, el Registro de Títulos del Distrito Nacional cometió el error de no asentar la **Hipoteca Convencional** en Primer Rango, a favor de **Banco Promerica de la República Dominicana, S. A.**, por un monto de RD\$19,420,000.00, sin embargo,

mediante expediente No. 0322021020394, de en fecha 18 de enero del año 2021, dicha hipoteca fue asentada y publicitada de forma correcta con fecha de inscripción nueve (09) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), a las 11:09:50 a. m., cumpliendo así con el *principio de prioridad*².

CONSIDERANDO: Que, al momento de la inscripción del citado expediente 0322021020394, ya se encontraba inscrito el expediente registral No. 0322020087908, contentivo de **Venta con Hipoteca**, estando el mismo en espera de subsanación (*u observado*), tal como se hizo constar en la certificación de estado jurídico bajo el expediente No. 0322021019086, emitida en fecha 23 de enero del año 2021 a solicitud de la entidad **Banco Promerica de la República Dominicana, S. A.**;

CONSIDERANDO: Que, con relación a la caducidad de las actuaciones registrales, el artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*) indica que: “Si el interesado no subsana o no corrige las irregularidades o defectos detectados en el expediente durante el plazo concedido, se producirá la caducidad de pleno derecho de la actuación solicitada, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto que, la normativa indica un plazo de quince (15) días para subsanar las irregularidades contenidas en los documentos depositados ante las oficinas de Registros de Títulos a pena de caducidad, no menos es cierto que, la práctica registral actual se encuentra divorciada de la correcta aplicación del citado artículo 55 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), en la cual los expedientes se mantienen de forma indefinida en el Archivo Activo del Registro de Títulos, bajo la condición de “*observado*” (o en espera de subsanación), permitiendo esto, que las partes interesadas puedan subsanar las irregularidades fuera del plazo establecido por la normativa.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es preciso señalar que, el artículo 3, numeral 15, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, dispone: **“Principio de confianza legítima: En cuya virtud la actuación administrativa será respetuosa con las expectativas que razonablemente haya generado la propia Administración en el pasado”**; por lo que, de la aplicación de este principio, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene la responsabilidad de velar por la seguridad jurídica y la estabilidad del sistema de registro inmobiliario en la República Dominicana.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es importante aclarar que, en la Resolución No. DNTR-R-2020-00077, emitida en fecha 10 de noviembre del año 2020, por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, trata un escenario jurídico diferente, en razón de que la parte interesada solicitó la caducidad del expediente registral mediante instancia motivada, antes de la ejecución del mismo, y la respuesta del Registro de Títulos fue negativa, basándose en que para ordenar la caducidad debía realizarse un plan de descongestionamiento que incluyera todos los expedientes en estado de observación. Estableciéndose mediante dicha resolución que la caducidad de un *expediente observado* puede ser declarada por el *Registro de Títulos competente* bajo un plan de descongestión o solicitada por *la parte interesada*³.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, esta Dirección Nacional entiende que no es saludable para nuestro sistema registral inmobiliario que las actuaciones registrales, ejecutadas posterior a su subsanación fuera del citado plazo, puedan ser retractadas / revocadas y declarada su caducidad, hasta tanto no se completen los planes de descongestión

² Ver artículo 29 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

³ Consultable en: https://ri.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00077.pdf

de expedientes “*observados*”, y sea desplazada de manera total y absoluta la citada práctica registral sobre los expedientes en espera de subsanación; todo esto, por aplicación del mencionado ***Principio de confianza legítima***.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expresados, esta Dirección Nacional procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación positiva 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 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 los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 3, numeral 15, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo; y, 10 literal “i”, 29, 42, 55, 159, 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, incoado por la entidad de intermediación financiera **Banco Múltiple Promerica de la República Dominicana, S. A.** en contra los actos administrativos emitidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en ocasión de la ejecución registral de los expedientes Nos. **0322020087908** y **0322021363781**, que de manera sucinta se describen a continuación: **i)** Asiento Registral No. **010983417**, contentivo de Derecho de Propiedad; y, **ii)** Asiento registral No. **010983418**, contentivo de Hipoteca Convencional; y, en consecuencia, **confirma** la calificación positiva realizada por el citado órgano registral, respecto de la rogación original, por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/ecg