



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00111**

FECHA  
**17-06-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0895**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **J. Armando López Holding Group, S.R.L.**, titular registral del RNC Núm. 1-32-22769-7, con su domicilio social en la calle profesor Juan Bosch núm. 43, Edificio del Carmen, Segundo Nivel, Apto. Núm. 2-8 de la ciudad de La Vega, República Dominicana, debidamente representada por su gerente señor Rafael Antonio Martínez Mendoza, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad núm. 047-0038028-2, domiciliado y residente en la ciudad de La Vega, por órgano de su abogado constituido y apoderado especial al Lic. Juan Francisco Morel Méndez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 047-0054217-0, con estudio profesional abierto en el apartamento núm. 2-8, de la segunda planta del Edificio del Carmen, ubicado en la esquina que forman las calles profesor Juan Bosch y Colon de la ciudad de La Vega. Email: [juanyiyo2@hotmail.com](mailto:juanyiyo2@hotmail.com).

En contra del Oficio No. O.R.258972, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092515957.

VISTO: El expediente registral No. 9092515957, inscrito en fecha (08) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:57:03 p. m., contentivo de inscripción de hipoteca convencional, en virtud de los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), suscrito por **J. Armando López Holding Group, S.R.L.** (acreedor) y **Vasolme Assets, INC.** (deudor), legalizado por el Dr. Carlos Augusto Guillen Frías, notario público de los del número

del municipio de San Pedro de Macorís, con matrícula Núm. 2429; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio Núm. O.R.258972, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil No. 293/2025, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Adam Chris Montilla Jiménez, alguacil ordinario de la Corte de Trabajo de San Pedro de Macorís; mediante el cual la señora **J. Armando López Holding Group, S.R.L.**, en calidad de acreedora y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Vasolme Assets, Inc.**, en calidad de deudor y titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“Parcela Núm. 500386587231 una extensión superficial de 596.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula Núm. 2100022913”*.

### PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. O.R.258972, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092515957, inscrito en fecha (08) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:57:03 p. m.; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca convencional, en virtud de acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por el Dr. Carlos Augusto Guillen Frías, notario público de los del número del municipio de San Pedro de Macorís, con matrícula Núm. 2429, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 500386587231 una extensión superficial de 596.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula Núm. 2100022913”*.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte 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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

---

<sup>1</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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral la señora: i) **J. Armando López Holding Group, S.R.L.**, en calidad de acreedora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Vasolme Assets, Inc.**, en calidad de deudora y titular registral del inmueble que nos ocupa;

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a **Vasolme Assets, Inc.**, en sus calidad de deudora y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 293/2025, de fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025) , y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha veintiocho (28) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara admisible el conocimiento de este.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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 análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la solicitud de inscripción de hipoteca convencional bajo el expediente registral Núm. 9092515957, inscrito en fecha (08) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:57:03 p. m., sobre el inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 500386587231 una extensión superficial de 596.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula Núm. 2100022913”*; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través del oficio Núm. O.R.258972, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, para la valoración del fondo de esta acción, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 24 de marzo del año 2025, la compañía Vasolme Assets, Inc., consiente otorgar en garantía hipotecaria el inmueble identificado como posicional 500386587231, matrícula núm.2100022913, en favor de J. Armando López Holding Group, S.R.L.; **ii)** que, en fecha 08 de abril del año 2025, se solicitó ante el Registro de Títulos la inscripción de dicha hipoteca, constando en el expediente toda la documentación requerida para la ejecución de la actuación registral; **iii)** que, el Registro de Títulos rechazó la inscripción de hipoteca en base a que sobre el inmueble identificado como Designación Catastral Núm. 500386587231, con una extensión superficial de 596.90 metros cuadrados y matrícula Núm. 2100022913, ubicado en el Municipio y Provincia La Romana, propiedad de la compañía Vasolme Assets, Inc. constan asientos registrales que evidencian una situación de irregularidad manifiesta; **iv)** que, el Registro de Títulos expresó en que el duplicado del certificado de título aportado en el expediente, fue emitido por pérdida y que dicho asiento estaba siendo reconsiderado, además de que consta inscrito en el registro complementario del inmueble bajo el núm. 338812440, una anotación preventiva en virtud de una irregularidad manifiesta en el acta de asamblea de fecha 27 de enero del año 2025, donde fueron cambiados los accionistas de la entidad Vasolme Assets, Inc.; **v)** que, conforme el recurso de reconsideración antes mencionado, la parte alega que personas ajenas a la empresa requirieron dicho certificado por pérdida y en consecuencia se solicitó el rechazo de todas las actuaciones registrales que utilizaran dicho duplicado como fundamento; **vi)** que, consta en el expediente el acto núm. 1995, de fecha 11 de febrero del año 2025, correspondiente al acta de reunión extraordinaria de los accionistas de la sociedad Vasolme Assets Inc., la cual fue notariada y protocolizada por Gabriel Elías Fernández de Marco, notario público del Décimo Circuito de Panamá, donde en la misma, se autorizan las actuaciones y gestiones realizadas.; **vii)** que dicha actuación se encuentra fundamentada por el Registro Mercantil de la sociedad extranjera Núm., 3346LR de la Cámara de Comercio y Producción de La Romana, en cual figuran los accionistas de dicha empresa, pudiendo verificarse a fecha de la autorización de la hipoteca, que los mismos conformaban la nómina de socios de la empresa deudora; **viii)** que, todos los actos que precedieron a la solicitud de inscripción de hipoteca se presumen válidos hasta que sea declarada la nulidad de los mismos.; **ix)** que, al Registro de Títulos fundamentar su rechazo en la existencia de una anotación preventiva, se realizó una incorrecta aplicación del derecho, pues las mismas, al igual que los recursos administrativos no generan un bloqueo registral, debiendo la parte que alega estar afectada por la irregularidad de los actos buscar la nulidad de los mismos ante la jurisdicción competente; **x)** que, por estas razones se solicita que admita como bueno y válido el recurso jerárquico y se ordene al Registro de Títulos ejecutar la inscripción de la hipoteca convencional en favor de J. Armando López Holding Group, S.R.L., sobre el inmueble identificado como 500386587231.

CONSIDERANDO: Que, así mismo, **Vasolme Assets, Inc.**, representada por el señor Eudo Enrique Carruyo Perozo, en su escrito de defensa objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo del mismo, alegando, en síntesis, lo siguiente: a) que Vasolme Assets, Inc., representada por el señor Eudo Enrique Carruyo Perozo es la legítima propietaria del inmueble 500386587231; b) que, J. Armando López Holding Group, S.R.L., alega que consintió un préstamo por la suma de US\$600,000.00 a la empresa Vasolme Assets, Inc., representada por el señor Bienvenido González Herrera y al haberse depositado todos los documentos requeridos el Registro de Títulos debió acceder a la inscripción de la

hipoteca; c) que Vasolme Assets, Inc., ha probado con documentos legítimos que el señor Bienvenido Gonzalez Herrera no es parte de la empresa Vasolme Assets, Inc.; d) que, el Registro de Títulos acogió el recurso de reconsideración en contra de la actuación de emisión de duplicado por pérdida del dueño, en razón a que fue aportado el duplicado original emitido en fecha 07 de octubre del 2011, por lo que se canceló el duplicado que tenía como base la inscripción del referido crédito; e) que la hipoteca fue otorgada con documentos falsos y no fue autorizada por los socios legítimos; f) que, por tales motivos se solicita que se rechace el recurso jerárquico interpuesto por J. Armando López Holding Group, S.R.L., y que el expediente sea enviado a la Procuraduría General de la República a lo fines de que en caso de que así lo entienda dicha institución, ponga en movimiento la acción pública.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, en atención a, “(...) *que sobre el inmueble identificado como Designación Catastral Núm. 500386587231, con una extensión superficial de 596.90 metros cuadrados y matrícula Núm. 2100022913, ubicado en el Municipio y Provincia La Romana, propiedad de la compañía Vasolme Assets, Inc. constan asientos registrales que evidencia una situación de irregularidad manifiesta*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, bajo el expediente núm. 9092514869, inscrito el día 21 de febrero del año 2025, a las 04:13.29 pm., fue ejecutada la solicitud de emisión por pérdida del duplicado del certificado de títulos correspondiente a los derechos de **Vasolme Assets, Inc.**, titular del RNC Núm. 1-30-69509-1, actuando por medio de su representante, el señor **Bienvenido González Herrera**, respecto del inmueble identificado como como "*Parcela Núm. 500386587231 una extensión superficial de 596.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula Núm. 2100022913*", en virtud del acto auténtico núm. 21-2025, de fecha 18 de febrero del año 2025, instrumentados por el Dr. Ramón Augusto Gómez Mejía, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula núm. 6300, publicitada en el registro complementario con el asiento núm. 338735429, bajo el libro núm. 0360, folio núm. 217.
- b) Que, bajo el expediente núm. 9092515505, fue asentado en el registro complementario del inmueble de la referencia el asiento: Núm. 338812440. **ANOTACIÓN PREVENTIVA**. *En virtud de que mediante acta de asamblea fraudulenta de fecha 27/01/2025, se realizaron cambios en los accionistas de la sociedad y los miembros de la Junta Directiva, afectando los mismos el Registro Público de Panamá y el Registro Mercantil en la Cámara de Comercio y Producción de La Romana, a favor de VASOLME ASSETS, INC., RNC No. 1-30-69509-1. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 21/MAR/2025, Instancia por JUAN MIGUEL GRISOLIA, JOSE CARLOS MONAGAS, YEISY QUEZADA DE LA ROSA Y LIC. EDDY GARCIA GODOY, inscrito el 21 de marzo del año 2025, a las 11:43:01 am., publicitado en el libro núm. 364, folio núm. 102.*

- c) Que, bajo el expediente núm. 9092516339, inscrito el día 29 de abril del año 2025, a las 4:32:29 pm se acoge la solicitud de reconsideración del asiento registral núm. 338735429, contentivo de pérdida del duplicado emitido en favor de **Vasolme Assets, Inc.**, quién tiene como representante en dicha acción al señor **Eudo Enrique Carruyo Perozo**; manteniendo con vigencia el duplicado emitido bajo el libro núm. 0246, folio 055, hoja 197, en fecha 07 de octubre del año 2011, el cual fue depositado en original en el referido expediente.
- d) Que, con el duplicado del certificado de título emitido por pérdida, fue solicitada la inscripción de una hipoteca convencional en favor de **J. Armando López Holding Group, S.R.L.**, bajo el expediente núm. 9092515957, inscrito el día 08 de abril del año 2025, a las 03:57:03 p. m., estableciéndose como garantía hipotecaria el inmueble de referencia, actuación registral que está siendo objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional ha podido constatar que mediante el oficio de rechazo O.R.258972, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, señaló la existencia de una anotación preventiva inscrita en el registro complementario del inmueble de que se trata, inscrita a los fines de dar publicidad a las irregularidades presentadas en un acta de asamblea de fecha 27 de enero del año 2025, mediante la cual se dispuso el cambio de los accionistas de la entidad **Vasolme Assets, Inc.** Asimismo, indicó que se encontraba en proceso la reconsideración del asiento relativo a la emisión del duplicado por pérdida, utilizado como soporte para la solicitud de inscripción de una hipoteca convencional.

CONSIDERANDO: Que, conforme lo establecido en la instancia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), documento base de la solicitud de anotación preventiva antes referida, suscrita por **Vasolme Assets, Inc.**, representada por una persona distinta a quien solicita el duplicado de certificado de título por pérdida y en la que se aportaron documentos societarios diferentes, la parte interesada establece que el acta de asamblea de fecha 27 de enero del mismo año es fraudulento y que se realizó el cambio de los accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad, otorgándose poder a **Bienvenido González Herrera** para gestionar la expedición del duplicado por pérdida del certificado de título, sin embargo, este duplicado se encontraba en posesión de **Vasolme Assets, Inc.** Igualmente, alegan que se realizaron cambios en los accionistas y directivos en la Cámara de Comercio y Producción de La Romana.

CONSIDERANDO: Que, tal como se expresa en la relación de hechos, bajo el expediente núm. 9092514869, fue emitido por pérdida el duplicado que ampara los derechos de **Vasolme Assets, Inc.**, sobre el inmueble identificado como "*Parcela Núm. 500386587231 una extensión superficial de 596.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de La Romana, identificado con la matrícula Núm. 2100022913*", en virtud del acto auténtico núm. 21-2025, de fecha 18 de febrero del año 2025, instrumentados por el Dr. Ramón Augusto Gómez Mejía, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula núm. 6300.

CONSIDERANDO: Que, dicha declaración fue realizada por el señor Bienvenido González Herrera, quien actuó como supuesto representante de la sociedad **Vasolme Assets, Inc.**, conforme el acta de reunión

extraordinaria de fecha 27 de enero del año 2025, en la cual se verifica lo siguiente: a) se certifica al señor **Bienvenido Gonzalez Herrera** como mayor accionista de la sociedad, siendo poseedor de 498 acciones, de un total de 500 acciones; b) se otorga poder general para que dicho señor represente a la compañía diversas actuaciones, incluyendo la solicitud por pérdida del duplicado que nos ocupa; c) se modifica la junta directiva quedando como director presidente, tesorero y secretario el señor **Andreas Werner Berthold Schubert**, y como directores, el señor **Alfredo Lorda More, Willeke Lisolette de Bruijin**.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, **Vasolme Assets, Inc.**, a través del expediente núm. 9092516339, depositado el 29 de abril del año 2025, a las 4:32:29 p. m., presentó una solicitud de reconsideración en contra de la actuación registral mediante la cual se emitió el duplicado por pérdida, alegando que dicha actuación fue obtenida mediante maniobras fraudulentas, toda vez que la sociedad conserva el duplicado de certificado de título, siendo este aportado. En la referida solicitud, representada por su gerente **Eudo Enrique Carruyo Perozo**, se indicó que ninguno de los socios actuales ha consentido la solicitud ni la inscripción de gravámenes sobre el inmueble, y que el señor **Bienvenido González Herrera** carece de la calidad que ostenta.

CONSIDERANDO: Que, en respaldo a la solicitud de reconsideración, fueron depositados los siguientes documentos: el Registro Mercantil, certificación de la Cámara de Comercio y Producción de La Romana y los documentos constitutivos inscritos en el Registro Público de Panamá, debidamente apostillados, los cuales establecen una composición societaria distinta a la consignada en el expediente de pérdida. En tal sentido, la certificación núm. 119249/2025, emitida por la Cámara de Comercio, establece que **Vasolme Assets, Inc.**, inscrita bajo el Registro Mercantil núm. 3346LR, con fecha de emisión 06 de mayo de 2010 y vigente hasta el 06 de mayo de 2026, tiene como único accionista al señor **Carlos Alberto Carruyo Perozo**, y su Consejo de Administración está compuesto por los señores **Herschel Stephen Alonso Willson, Alex Alexander King y Rossana del Carmen Alvarado Escala**, siendo el único autorizado para firmar el señor **Eudo Enrique Carruyo Perozo**.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido apreciar que en el expediente núm. 9092514869, inscrito el día 21 de febrero del año 2025, contentivo de solicitud de emisión por pérdida fue aportado un certificado de registro mercantil de sociedades extranjeras, en el cual no figura el señor **Bienvenido González Herrera** y cuyo formato difiere al aportado en el expediente núm. 9092515957, inscrito en fecha 08 de abril del año 2025, contentivo a la inscripción de hipoteca convencional, en el que se indica que dicho señor es el único accionista, administrador y persona autorizada para firmar. A su vez, dicho documento también difiere del certificado presentado en el expediente objeto de la reconsideración previamente mencionado, en el cual figura el señor **Carlos Alberto Carruyo Perozo** como único accionista.

CONSIDERANDO: Que, como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís reconsideró la calificación positiva de la actuación del duplicado por pérdida, dejando sin validez el duplicado depositado en el expediente contentivo de inscripción de hipoteca convencional, objeto del presente recurso, por consiguiente, el expediente contiene un duplicado que consta sin validez jurídica, ocasionando que no cumple con todos los requisitos correspondientes, tal como lo dispone el Artículo 24,

numeral 64, literal b, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001 de fecha 28 de agosto del 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, y ante la verificación de irregularidades sustanciales identificadas por el Registro de Títulos, acorde al artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos, debe mantenerse la calificación negativa a la actuación registral que nos ocupa, para que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos pueda realizar las acciones que correspondan al caso en cuestión, producto de la investigación llevada a cabo de la situación fraudulenta o de adulteración señalada.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, se ha podido corroborar que, conforme al principio de prioridad, previo a la inscripción de la hipoteca convencional objeto del presente análisis – e incluso antes de la suscripción del contrato de préstamo hipotecario-, ya constaba inscrita ante el Registro de Títulos una anotación preventiva relativa a la irregularidad manifiesta del acta de asamblea utilizada para acreditar la calidad de quien representa a la sociedad comercial deudora en esta operación.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, sobre lo planteado, si bien la anotación preventiva no genera un bloqueo registral, desde el momento de su inscripción puede verificarse en los asientos del Registro de Títulos, que dicha situación de irregularidad manifiesta, planteada por la entidad propietaria respecto a los vicios de esta acta de asamblea y el cambio de los socios, se encontraba debidamente anotada en el libro diario. Esta anotación resulta oponible con efecto *erga omnes* por su condición de prioridad registral.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 65 de la Resolución 788-2022, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos establece que: *“Si el Registrador de Títulos evidencia razonablemente una situación de irregularidad manifiesta de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación procede a su rechazo, informa a las partes, y remite el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, una vez vencidos los plazos de los recursos administrativos para que ésta adopte las providencias de lugar”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, ya que en el expediente objeto de la presente acción, se presentaron ante el Registro de Títulos documentos con irregularidades manifiestas, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, como se indicará en la parte dispositiva de la resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís a cancelar el asiento registral contenido de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, y 84 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 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 la razón social **J. Armando López Holding Group, S.R.L**, en contra del oficio No R.258972, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 9092515957; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a practicar la cancelación del 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.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos  
IDRL/pts