

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00205

FECHA
09-10-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1677

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 162 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 veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Antonio Germosén Fermín**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.002-0174246-7, quien tiene como abogados apoderados; el **Lic. Juan Manuel Guerrero Mendez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.002-0070551-5; el **Lic. Alexander Liriano Brioso**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-1702898-5 y el **Lic. Luis Manuel Pagan Moreno**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.002-0158764-9, debidamente domiciliados en la calle General, Cabral, núm.103, apartamento núm.303 del edificio Doña Honorinda, San Cristóbal, con los teléfonos núms. 849-450-8983, 829-287-8600 y 809-399-1733.

En contra del oficio núm. O.R.271336, de fecha cuatro (04) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982520671.

VISTO: El expediente registral núm. 2982519155, inscrito en fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025) a las 01:28:50 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de hipoteca judicial provisional, en virtud de la Sentencia de fecha 04 del mes de noviembre del año dos mil veinticinco 2024, emitido por la Suprema Corte de Justicia, proceso que culminó con el Oficio de Rechazo núm. O.R.265406, de fecha once (11) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 123/2025 de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial **Wilbert Piñeyro Aguero**, alguacil de Estrado de la Unidad de Citas y Notificaciones del C.S.C.N.N.A, del Departamento de Justicia de San Cristóbal, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a la razón social **Delicias Del Agro, E.I.R.L.**, en calidad de deudor de la parte recurrente.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela núm. **1-REF-281-005-8942**, del distrito catastral núm. **02**, con una extensión superficial de **3,773.16** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificado con la matrícula **3000317914**”.

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 núm. O.R.271336, de fecha cuatro (04) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982520671; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de inscripción de hipoteca judicial provisional, en relación con el inmueble identificado como: “Parcela núm. **1-REF-281-005-8942**, del distrito catastral núm.**02**, con una extensión superficial de **3,773.16** metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificado con la matrícula **3000317914**”.

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 cuatro (04) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Antonio Germosén Fermín**, en calidad de parte recurrente y solicitante, y; ii) **Delicias Del Agro, E.I.R.L.**, en calidad de deudor de la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la razón social **Delicias Del Agro, E.I.R.L.**, en calidad de deudor de la parte recurrente, a través del citado acto de alguacil núm. 123/2025 de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veinticinco (25) de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, en fecha 02 de julio del año 2025, se solicitó la inscripción de una hipoteca judicial provisional, mediante el expediente núm. 2982519155, el cual fue rechazado por el Registro de Títulos de San Cristóbal;
- ii. Que, mediante el expediente núm. 2982520671, fue depositado frente el mismo Registro de Títulos, la reconsideración, el cual culminó declarándolo inamisible por falta de notificación a las partes involucradas;
- iii. Que, el inmueble objeto de presente proceso, es propiedad del señor **Juan Reyes Cuevas**, en la cual operan los comercios **Delicias de Agro, E.I.R.L.** y **Exportadora Juan Reyes Cuevas, S.R.L.**, siendo ambas razones sociales de su propiedad;
- iv. Que, ambas razones sociales comparten la misma ubicación física, en el mismo inmueble, y;
- v. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Acoger como bueno y válido el presente recurso jerárquico, en cuanto a la forma, y; **Segundo:** Ordenar al Registro de Títulos de San Cristóbal, la inscripción de la hipoteca judicial provisional en contra al inmueble antes citado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos de San Juan, mediante oficio núm. O.R. 265406, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *1-la sociedad comercial Exportadora Juan Reyes Cuevas, S.R.L., no figura como parte procesal en la Resolución núm. 033-2025-SRES-00071, dictada por la Tercera Sala de Tierra, Laboral, Contencioso Administrativo y Contencioso Tributario, y 2-Sobre el inmueble identificado como “Parcela núm.281-005-8942, del distrito catastral núm. 02, con una extensión superficial de 3,773.16 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificado con la matrícula 3000317914”, consta inscrito un embargo inmobiliario abreviado en virtud de la Ley núm.189-11, situación que genera un bloqueo registral sobre el inmueble...*”

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, y antes de realizar una valoración de lo alegado por las partes interesadas, y el fundamento del rechazo del registro de títulos, en atención al caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional, tiene a bien realizar la siguiente presentación de hechos, a saber:

- i. Que, mediante la Sentencia núm. 0508-2024-SSSEN-00181, emitida por el Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Cristóbal, se condena al pago de las prestaciones laborales a la razón social **Delicias de Agro, E.I.R.L.;**
- ii. Que, a su vez la Sentencia núm. 81-2024, emitida por la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Departamento de Justicia de San Cristóbal, Confirmando la Sentencia núm. 0508-2024-SSSEN-00181, condena al pago de las prestaciones laborales a la razón social **Delicias de Agro, E.I.R.L.;**
- iii. Que, asimismo la Resolución núm. 033-2025-SRES-00071, emitida por la Suprema Corte de Justicia, solamente ordena la suspensión de la sentencia antes indicada y ordena el pago del duplo como garantía, y;

- iv. Que, el inmueble sobre el cual se fundamenta el presente recurso es propiedad única y exclusiva de la razón social **Exportadora Juan Reyes Cuevas, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y en atención a lo alegado por las partes interesadas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien hacer constar que, conforme a lo consignado en los asientos registrales originales del registro de títulos de San Cristóbal, se ha verificado que, el inmueble identificado como: “Parcela núm. **1-REF-281-005-8942**, del distrito catastral núm.**02**, con una extensión superficial de **3,773.16 metros cuadrados**, ubicado en el municipio y provincia de San Cristóbal, identificado con la matrícula **3000317914**”, sobre el cual se pretende inscribir la actuación registral contentiva de Hipoteca Judicial Definitiva, figura registrado en favor de la razón social **Exportadora Juan Reyes Cuevas, S.R.L.**, RNC núm. **1-14-07899-5**.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, y de acuerdo con lo rogado por las partes interesadas, se observa que, en las decisiones utilizadas como documento base a los fines de inscribir la actuación registral que nos compete, se condena de manera directa a la social comercial **Delicias de Agro, E.I.R.L.**, quien, en atención a lo descrito en los párrafos anteriores, no ostenta la calidad de titular registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso esclarecer que dicha sociedad comercial, **Delicias de Agro, E.I.R.L.**, no guarda vínculo alguno de titularidad, copropiedad, ni participación societaria con la entidad comercial titular del inmueble objeto del presente recurso (**Exportadora Juan Reyes Cuevas, S.R.L.**, RNC núm. **1-14-07899-5**); por lo que, ante dicho escenario no es posible para esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicar de manera correcta el criterio de especialidad, en relación al sujeto, así como el de legitimidad, contenido en el principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, el referido criterio de especialidad, contenido en el Principio II de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, considera que el mismo consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar.*”, y, asimismo, el principio de legitimidad establece que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”. A su vez, el Artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (resolución núm. 788-2022), consagra en cuanto al principio de legitimidad: “*el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos*”.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el **Principio de Tracto Sucesivo**, dispone que: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es oportuno señalar que, el artículo 5 de la Ley núm. 479-08 sobre sociedades comerciales y empresas individuales de responsabilidad limitada, establece que: “*Las sociedades comerciales gozarán de plena personalidad jurídica a partir de su matriculación en el Registro Mercantil, a excepción de las sociedades accidentales o en participación*”.

CONSIDERANDO: Que, conforme a las consideraciones expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, no le es posible aplicar el criterio de especialidad en cuanto al sujeto registral, el cual se refiere a que el acto que sustenta la inscripción de un derecho

real, carga o gravamen debe determinar e individualizar a la persona sobre la que se procure afectar su derecho de propiedad dentro de un inmueble, señalando de manera expresa el nombre y demás generales que permitan vincularlo inequívocamente, y a su vez, a raíz de que el derecho sobre el inmueble de la persona señalada en el documento que sustenta la operación inmobiliaria sobre la cual se procura constituir, cancelar, modificar o transmitir un derecho real, no está previamente registrado, tal y como se hará constar en la parte dispositiva de la presente 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 Cristóbal, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución Núm. 787-2022*).

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 presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Antonio Germosén Fermín**, en contra del oficio Núm. O.R. 271336, de fecha cuatro (04) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982520671, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por dicho órgano, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/jlra