



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL - REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN
NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00211
FECHA
28-10-2025
NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1718

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) 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 primero (01) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), por la razón social **Camini, S.R.L.**, titular del RNC núm. 1-01-80020-8, debidamente representada por el señor Dionicio De La Rosa Peguero, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 093-0022543-1, con domicilio en la calle Guarocuya núm. 2, sector de Herrera, municipio Santo Domingo Oeste, Provincia Santo Domingo, a su vez representada por el Dr. Rafael Espinosa Rodríguez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0777340-0, con domicilio y residencia en la calle núm. 04, Ensanche La Paz, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000142979, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025490670.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025444741, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), a las 9:12:59 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de duplicado por pérdida, en virtud del acto auténtico núm. 117/2025, de fecha trece (13) agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Licda. Eugenia Mesa Fortuna, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3846, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3846; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000142088, de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 0322025490670, inscrito en inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:33:50 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del Oficio de Rechazo Núm. ORH-00000142979, en virtud de instancia de fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025),

suscrita por el Lic. Rafael Espinosa Rodríguez, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Solar núm. 24, Manzana núm. 3367, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 1,607.22 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100403200*”.

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. ORH-00000142979, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025490670; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de duplicado por pérdida, en relación con el inmueble identificado como: “*Solar núm. 24, Manzana núm. 3367, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 1,607.22 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100403200*”.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha primero (01) del mes de octubre 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 trata¹.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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 de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, mediante el acto núm. 117/2025, de fecha 13 de agosto del año 2025, el señor Dionicio De La Rosa Peguero, en representación de Camini, S.R.L., declaró la pérdida del certificado de título relativo al Solar núm. 24, Manzana núm. 3367, del Distrito Catastral núm. 01, del Distrito Nacional.
- ii. Que, el Registro de Títulos rechazó la actuación registral, estableciendo que los señores Dionicio De La Rosa Peguero y Alba Yris Fortuna Bocio, no tienen calidad para representar a la compañía, ni mediante poder ni por asamblea, puesto que habían sido depositados documentos en los cuales se señalan a los señores Miguel Ángel Mesa Regueiro, Rosemarie Ofelia Mesa Peguero y Jorge Ignacio Mesa Regueiro, como los únicos socios y con calidad para representar la compañía.

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, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

- iii. Que, dicha situación se presentó dado que por error fueron depositados documentos con fechas anteriores al proceso de traspaso de cuotas sociales de los socios, transferencia que fue registrada ante la Cámara de Comercio.
- iv. Que, a los fines de subsanar el impase fueron depositadas las documentaciones que avalan y sustentan la calidad de los señores Dionicio De La Rosa Peguero y Alba Yris Fortuna Bocio, como los nuevos socios y representantes de la compañía.
- v. Que, por tales motivos, se acoja el recurso jerárquico, tanto en el aspecto formal como en el fondo y, en consecuencia, se ordene al registro de títulos a que proceda con la emisión de un nuevo duplicado por pérdida del certificado de títulos que ampare los derechos de Camini, S.R.L., sobre el inmueble identificado como Solar núm. 24, Manzana núm. 3367, del DC 01.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante Oficio núm. ORH-00000142088, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: “*(...) en el acta de asamblea depositada de la entidad CAMINI, S.R.L. autorizando la presente actuación figuran los señores DIONICIO DE LA ROSA PEGUERO Y ALBA YRIS FORTUNA BOCIO como únicos socios de la misma, sin embargo en el registro mercantil depositado figuran consignados los señores MIGUEL ANGEL MESA REGUEIRO, ROSEMARIE OFELIA MESA PEGUERO Y JORGE IGNACIO MESA REGUEIRO como únicos socios y órganos de gestión de la misma, no figurando los señores DIONICIO DE LA ROSA PEGUERO Y ALBA YRIS FORTUNA BOCIO como socios o órganos de gestión, por lo que los mismos carecen de total calidad para celebrar asambleas de la sociedad, autorizar o solicitar la expedición por perdida del Duplicado del Dueño, toda vez que la referida asamblea solo puede ser celebrada por los socios registrados de la referida entidad.*”

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos tiene a bien destacar que, bajo el expediente registral núm. **0322025490670**, fue solicitada la emisión de un duplicado por pérdida del certificado de título que ampara los derechos de **Camini, S.A.**, sobre el inmueble identificado como “*Solar núm. 24, Manzana núm. 3367, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 1,607.22 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula núm. 0100403200*”. Sirvió como documento base de dicha actuación el acto auténtico núm. **117/2025**, de fecha 13 de agosto del año 2025, instrumentado por la Licda. **Eugenia Mesa Fortuna**, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3846.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la declaración jurada contenida en el referido acto notarial fue realizada por el señor **Dionicio De La Rosa**, en calidad de representante de **Camini, S.R.L.**, depositándose además en el expediente un acta de asamblea de fecha **15 de mayo del año 2025**, mediante la cual dicha empresa aprueba la solicitud de duplicado por pérdida del certificado de título y designa al citado señor para representarla en la actuación. Cuya acta fue suscrita por los únicos socios que figuran en la nómina social de esa misma fecha, los señores **Dionicio De La Rosa y Alba Yris Fortuna Bocio**.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, en el Registro Mercantil aportado para la actuación, constan como socios de la entidad los señores **Rosemarie Ofelia Mesa Reguero, Miguel Ángel Mesa Regueiro y Jorge Ignacio Mesa Regueiro**, estableciéndose además que el órgano de gestión y persona autorizada para firmar es el señor **Miguel Ángel Mesa Regueiro**. En consecuencia, el Registro de Títulos consideró que los señores **Dionicio De La Rosa y Alba Yris Fortuna Bocio** no ostentaban calidad jurídica suficiente para solicitar el duplicado a nombre de **Camini, S.A.**, procediendo al rechazo de la solicitud.

CONSIDERANDO: Que, frente a dicha calificación negativa, la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración, depositando documentos adicionales que, según su planteamiento, acreditan la calidad de socios de los señores **Dionicio De La Rosa y Alba Yris Fortuna Bocio** dentro de la entidad **Camini, S.R.L.** Entre los documentos depositados se encuentran una declaración de traspaso de cuotas sociales de fecha 11 de mayo del año 2025, suscrita por los anteriores socios, mediante la cual transfieren la totalidad de sus cuotas sociales a favor de los mencionados señores; nuevos estatutos sociales de la misma fecha, en los cuales se designa al señor **Dionicio De La Rosa** como gerente; y un nuevo Registro Mercantil, donde se consigna a dicho señor como gerente y persona autorizada para firmar, así como a los nuevos socios antes referidos.

CONSIDERANDO: Que, tras examinar los nuevos documentos, el Registro de Títulos rechazó la solicitud de reconsideración, considerando que la calificación inicial fue correctamente emitida, en vista de que en la documentación originalmente presentada se verificaron discrepancias sustanciales en la identificación de los sujetos, lo cual fue reconocido por la parte interesada, al admitir que se habían aportado documentos anteriores a la transferencia de cuotas sociales de la sociedad titular del derecho de propiedad, **Camini, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, luego de verificados los asientos registrales en nuestros sistemas originales con relación al inmueble que nos ocupa, esta Dirección Nacional, se ha percatado de que la razón social **Camini, S.A.**, adquiere sus derechos con la denominación social, S.A., es decir, como sociedad anónima, sin embargo, en el documento que sirve como base para la actuación registral que nos ocupa y demás documentos societarios, tales como actas de asamblea y Registro Mercantil, se encuentra establecida como **Camini, S.R.L.**, lo que denota que la empresa fue objeto de transformación social, siendo en la actualidad una sociedad de responsabilidad limitada.

CONSIDERANDO: Que, en esa misma línea es preciso señalar que, en el asiento registral no fue establecido el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC), documento de identidad que permitiría vincular ambas denominaciones sociales y comprobar con certeza que se trata de la misma persona jurídica, y a su vez, tampoco fue aportado para el conocimiento del presente recurso jerárquico, el acta de asamblea que autorice la transformación social de **Camini, S.A.** a **Camini, S.R.L.**, documento indispensable para verificar la continuidad de la entidad y, por tanto, la validez de los actos suscritos en su nombre.

CONSIDERANDO: Que, en relación a lo expuesto el artículo 63 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), dispone que: *"cuando, ingresado un expediente, se compruebe que está incompleto o presenta irregularidades insubsanables, se procede a su rechazo definitivo, mediante oficio motivado del Registrador de Títulos"*.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 64, letra f, del Reglamento General de Registros de Títulos (Resolución No. 788-2022), dispone que: *"son irregularidades insubsanables, entre otras: c) Los actos que presenten vicios de forma sustanciales al no consignar, consignar erróneamente o de forma insuficiente o equívoca los datos que permitan aplicar correctamente el principio de especialidad en relación con los sujetos, el objeto y la causa del derecho a registrar"*. (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *"la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar"* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos, consistentes en que los documentos que comprenden la actuación registral no permiten la adecuada aplicación del principio de especialidad.

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 del Distrito Nacional, 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, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 1409 y 1421, del Código Civil de la República Dominicana.

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 la sociedad **Camini, S.R.L.**, en contra del oficio Núm. ORH-00000142979, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025490670, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, conforme al cuerpo de la presente resolución.

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.

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