



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2025-00247

FECHA

30-12-2025

NÚM. EXPEDIENTE

DNRT-E-2025-2011

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de diciembre 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 veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), por **Balnajo, S.R.L.**, sociedad comercial debidamente constituida con las leyes que regulan el comercio en la República Dominicana, con el número de RNC. **1-0181426-8** y el Registro Mercantil núm. **27528SD**, representada por su gerente, **Rhadys Baldina Polanco Abreu**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. **001-1019957-7**, con abogados constituidos y apoderados especiales al **Dr. Héctor Eduardo Alies Rivas**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **001-17804807-7**, **Lic. Andy Luis Martínez Núñez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **223-0148454-3**, y **Lic. Jorge Emil Minaya Reyes**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **402-3054655-4**, con domicilio profesional abierto en la calle Frank Félix Miranda núm.03, edificio Kairós, piso 2 y 3, Ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional, con el teléfono núm. 809-381-2643.

En contra del oficio núm. ORH-00000145806, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. **0322025461786**.

VISTO: El expediente registral núm. **0322025461786**, inscrito en fecha dos (02) del mes de septiembre del año veinticinco (2025), a las 12:37:30 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de: venta por transferencia y aporte en naturaleza, en virtud de los siguientes documentos: i) Acto bajo firma privada de fecha 26 del mes de agosto del año 2025, legalizadas las firmas por la Licda. Ana María Rodríguez Castro, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula 3135, suscrito por **Apartahotel Plaza Naco, S.R.L.**, debidamente representada por **Juan Isidro Bernal Franco**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0096043-4** (parte vendedora) y **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0167495-0**, casada con **José Octavio Polanco Brito**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0168127-8** (parte compradora); ii) Acta de asamblea de fecha 10 del mes de junio del año 1999, contentiva de aporte en naturaleza, debidamente suscrita por la Junta Directiva de la razón

social, **Balnajo, S.R.L.** (antigua Balnajo, S.A.), con relación al inmueble identificado como “*Local Comercial núm. 11-16 (suite A), onceavo piso, del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, dentro del ámbito de la parcela núm. 229-A-1-REF del distrito catastral núm.03, con una extensión superficial de 82.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula 0100163097*”.

VISTO: El Acto núm. 2820/2025, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Roberto Félix Lugo Valdez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual **Balnajo, S.R.L.**, le notifica en domicilio el presente recurso jerárquico a la razón social **Aparta-Hotel Plaza Naco, S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión y **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, en calidad de adquiriente y aportante.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Local Comercial núm. 11-16 (suite A), onceavo piso, del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, dentro del ámbito de la parcela núm. 229-A-1-REF del distrito catastral núm.03, con una extensión superficial de 82.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula 0100163097*”.

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 de rechazo núm. ORH-00000145806, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. **0322025461786**; concerniente a la solicitud de inscripción de: transferencia por venta y aporte en naturaleza, con relación al inmueble identificado como: “*Local Comercial núm. 11-16 (suite A), onceavo piso, del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, dentro del ámbito de la parcela núm. 229-A-1-REF del distrito catastral núm.03, con una extensión superficial de 82.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula 0100163097*”; propiedad del **Aparta-Hotel Plaza Naco, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a. La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional procura la transferencia por venta y aporte en naturaleza del inmueble que nos ocupa, en favor de **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco y Balnajo, S.R.L.** respectivamente.
- b. Las citadas actuaciones fueron calificadas de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), núm. ORH-00000145806, en virtud de que “...este Registro de Títulos, se encuentra imposibilitado de cumplir con el principio de especialidad conforme lo establecido en el artículo 64 literales e y f del Reglamento General de Registro de Títulos”.
- c. Que, el citado oficio de rechazo ha sido objeto de la presente acción recursiva jerárquica ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto administrativo por **Josué Manuel Rodríguez Mercedes**, cédula de identidad y electoral núm.402-1252464-5, conforme se evidencia en los sistemas de

ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva el día veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, conviene mencionar 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 orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Balnajo, S.R.L.**, en calidad de recurrente; ii) **Aparta-Hotel Plaza Naco, S.R.L.**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble en cuestión, y iii) **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, en calidad de adquirente y aportante.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a: i) **Aparta-Hotel Plaza Naco, S.R.L.** y ii) **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, a través del acto de alguacil núm. 2820/2025, de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Roberto Félix Lugo Valdez, alguacil ordinario de la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintiocho (28) de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), cumpliendo con el plazo de dos (02) días francos a partir de su interposición de conformidad con la normativa. No obstante, se ha verificado que dichas partes no han 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*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, la entidad **Apartahotel Plaza Naco, S.R.L.**, antes (**Apartahotel Naco C. por A.**), era la propietaria del inmueble que se describe a continuación: “*Local Comercial núm. 11-16 (suite A), onceavo piso, del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, dentro del ámbito de la parcela núm. 229-A-1-REF del distrito catastral núm.03, con una extensión superficial de 82.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula 0100163097*”.
- ii. Que, en fecha 20 de julio del año 1987, la señora **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, suscribió un contrato de compraventa del inmueble que nos ocupa, con la entidad **Apartahotel Plaza Naco, S.R.L.**, antes (**Apartahotel Naco C. por A.**).
- iii. Que, luego de haber suscrito el acto de venta de fecha 20 de julio del año 1987, por situaciones ajenas, la señora **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, no procedió a realizar el debido proceso de transferencia

del inmueble a su favor, por lo tanto, el mismo sigue estando registrado a favor de **Apartahotel Naco C. por A.**

- iv. Que, el motivo de la suscripción de la adenda y ratificación del contrato de compraventa precedentemente mencionado, se debió al que el original del contrato de fecha 20 de julio del año 1987, se ha extraviado en circunstancias inciertas y que, después de una exhaustiva e infructífera gestión de búsqueda de dicho documento, las partes han decidido ratificar las obligaciones, términos y condiciones del acto de venta original, con el fin de poder ejecutar la transferencia del inmueble ante el Registro de Títulos.
- v. Que, en relación a lo indicado de que el acto de venta de fecha 20 de julio de 1987, fue depositado en copia e incompleto dado que no fue aportada la página donde se valide la legalización de dicho documento y conste el pago correspondiente al valor del 3% de la transferencia, se establece que, el contrato suscrito por las partes en el año 1987, se extravió en circunstancias indeterminadas, y que al día de hoy, las partes únicamente conservan una copia incompleta del referido documento, no obstante, las partes reconocen la validez de dicho contrato, afirmando que cumplieron efectivamente con las obligaciones contenidas en él, y ratifican que la señora **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, fue la legítima adquirente del inmueble objeto de la solicitud que nos ocupa.
- vi. Que, queda evidenciado que, con la celebración de la adenda y ratificación del contrato de compraventa suscrito en fecha 26 de agosto del año 2025, las partes no están suscribiendo un nuevo documento, ni efectuando una novación de las obligaciones acordadas en el año 1987, por el contrario, únicamente procuran subsanar una deficiencia documental en el expediente, reconociendo su plena conformidad con el contenido del contrato original.
- vii. Que, en cuanto a la presentación del comprobante de pago del 3% del impuesto de transferencia inmobiliaria, fue solicitado ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), una certificación que indicara si fue realizado o no el pago del referido impuesto, correspondiente a la transferencia del contrato de compraventa suscrito el 20 de julio del año 1987, entre **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco y Apartahotel Plaza Naco, S.R.L.**, respondiendo el referido órgano, que *“su solicitud no puede ser entendida, debido a que en nuestro sistema no existe registros de pago de transferencia referente al inmueble en cuestión”*.
- viii. Que, la misma autoridad estatal competente para recaudar los impuestos derivados de transferencias inmobiliarias certificó, que no tenía objeción alguna para que el inmueble pase a formar parte del patrimonio de **Balnajo, S.R.L.** En consecuencia, no existe razón válida para que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, rechace la transferencia y aporte en naturaleza, puesto que el inmueble está exento del pago del 3% por concepto de impuesto de transferencia inmobiliaria, dada su condición de estar exento de dicha obligación.
- ix. Que, en relación a las consideraciones utilizadas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativa al Acta de asamblea donde la entidad **Apartahotel Plaza Naco, S.R.L.**, autoriza al señor Juan Isidro Bernal Franco para actuar en su nombre y representación, haciendo constar que respecto a la entidad **Apartahotel Plaza Naco, S.R.L.**, solo fue aportada la nómina de asamblea celebrada en fecha 26 de septiembre de 2023, en conjunto con el Registro Mercantil de la misma, sin embargo la misma se encuentra incorporada de manera íntegra y expresa en el anexo núm.05, de la instancia de solicitud depositada por **Balnajo, S.R.L.**, en fecha 02 del mes de septiembre del año 2025, es decir, el documento que el Registro de Títulos afirmó que no fue depositado, se encuentra físicamente dentro del expediente desde el primer día, identificado, foliado y accesible para su verificación.
- x. Que, en relación a las consideraciones utilizadas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativa a que no se le ha sido suministrado el acto bajo firma privada/acto auténtico (primera copia certificada), donde se declara el aporte en naturaleza, indicando a la parte interesada, que dicho acto no fue aportado siquiera en copia simple, lo que incumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, por lo que dicha apreciación resulta infundada, pues fueron aportadas las actas de asamblea e informe del comisario de cuentas de la sociedad **Balnajo, S.R.L.**, donde se reconoce y se acepta el aporte en naturaleza realizadas por la señora **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, a dicha sociedad, como se demuestra claramente en el

expediente, lo que evidencia un error en la revisión documental, que no puede perjudicar los derechos adquiridos por la entidad recurrente.

- xi. Que, en el año 1999 se constituyó la sociedad comercial **Balnajo, S.A.**, la cual en fecha 10 de junio del mismo año celebró su segunda junta general constitutiva donde fueron tomadas las resoluciones de aprobación, el informe realizado por el señor Juan Alfredo Feliz Reyes, en calidad de Comisario de Aporte en Naturaleza de la sociedad comercial en cuestión, así como se aprobó los aportes en naturaleza hechos por los señores **Rhadys Iris Abreu de Polanco, Robinson Abreu Blondet, Gladys Dickson de Reyes, Nelly García de Martínez y José Octavio Polanco Brito**, todos accionistas de **Balnajo, S.A.**
- xii. Que, el principio de especialidad registral se encuentra plenamente satisfecho en el presente expediente, toda vez que los documentos depositados por **Balnajo, S.R.L.**, contienen de manera íntegra y precisa todos los elementos esenciales que exige la normativa para la inscripción de un aporte en naturaleza.
- xiii. Que, en virtud de todo lo anteriormente planteado, se tiene a bien solicitar que se revoque el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional y se ordene la inscripción de la transferencia inmobiliaria en virtud del adendum y ratificación del contrato de compraventa de fecha 26 de agosto del 2025, así como, el registro del derecho de propiedad del inmueble de referencia a favor de **Balnajo, S.R.L.**, mediante el aporte en naturaleza.

CONSIDERANDO: Que, en relación con el análisis realizado del caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en los aspectos siguientes:

- i. Respecto de la transferencia por venta indica que, el Acto de venta de fecha 20 de julio de 1987, fue depositado en copia e incompleto, no siendo aportada la página donde se valide la legalización de dicho documento y que conste el pago del impuesto correspondiente al valor del 3% de la transferencia.
- ii. No figuran aportados algunos documentos, tales como: Acta de asamblea donde la entidad APARTAHOTEL PLAZA NACO, SRL, autoriza al señor JUAN ISIDRO BERNAL FRANCO para actuar en su nombre y representación, haciendo constar que respecto a la entidad APARTAHOTEL PLAZA NACO, SRL, solo fue aportada la nómina de asamblea celebrada en fecha 26 de septiembre de 2023 en conjunto con el Registro Mercantil de la misma. De igual modo, no está depositado el comprobante de pago original del impuesto de transferencia inmobiliaria o en su defecto, certificación de exención, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII).
- iii. No se le ha sido suministrado el Acto bajo firma privada/Acto auténtico (primera copia certificada), donde se declara el aporte en naturaleza, indicando a la parte interesada, que dicho Acto no fue aportado siquiera en copia simple, lo que incumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales.

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, respecto a las motivaciones del Registro de Títulos del Distrito Nacional sobre que el acto de venta de fecha 20 de julio de 1987 se encuentra depositado en copia e incompleto, se ha podido apreciar que dentro del expediente registral obran documentos complementarios que acreditan la existencia del negocio jurídico objeto de registro, conforme a los requisitos establecidos en la normativa vigente.

CONSIDERANDO: Que las partes interesadas han aportado un acto bajo firma privada, suscrito el 26 de agosto del año 2025 entre **Apartahotel Plaza Naco, S.R.L.**, (propietaria) y **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco** casada con **José Octavio Polanco Brito** (compradores), legalizado por la notaria público del Distrito Nacional, Ana María Rodríguez, matrícula núm. 3135. Mediante dicho acto los intervinientes ratifican las condiciones pactadas en el contrato de compraventa de fecha 20 de julio de 1987. En virtud de ello, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos considera que el referido acto cumple con las formalidades exigidas por la normativa aplicable, conforme a los artículos 35 y 36 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), por lo que puede ser admitido como fundamento de un asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, la ratificación de la compraventa mediante el acto bajo firma privada de fecha 26 de agosto de 2025 suple las carencias detectadas en el contrato originalmente pactado en el año 1987, el cual se encuentra extraviado, según lo manifestado por los interesados.

CONSIDERANDO: Que el artículo 1108 del Código Civil Dominicano, establece “*Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: 1-El consentimiento de la parte que se obliga; 2-Su capacidad para contratar; 3-Un objeto cierto que forme la materia del compromiso; y 4-Una causa lícita en la obligación*” y de igual forma el artículo 1134 de la misma normativa plantea que “*Las convenciones legalmente formadas tienen fuerza de ley para aquellos que las han hecho. No pueden ser revocadas, sino por su mutuo consentimiento, o por las causas que estén autorizadas por la ley. Deben llevarse a ejecución de buena fe*”.

CONSIDERANDO: Que el artículo 1322 del Código Civil Dominicano, establece que “*El acto bajo firma privada, reconocido por aquel a quien se le opone, o tenido legalmente por reconocido, tiene entre los que han suscrito y entre sus herederos y causahabiente, la misma fe que en el acto autentico*”.

CONSIDERANDO: Que, en igual sentido, el artículo núm.16, párrafo II de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece que: “*El notario podrá dar carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada*”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo del lineamiento planteado, es importante indicar lo establecido en artículo 35, literal F del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.788-22), el cual dispone que “*Cuando el acto sea hecho en formato físico, puede redactarse por acto auténtico instrumentado por un notario público o cualquier otro funcionario competente, o bajo firma privada, legalizadas por un notario público o cualquier otro funcionario competente*”.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, en lo relativo a la falta de documentación que acredite el pago del tres (3%) del impuesto por transferencia inmobiliaria correspondiente a la operación de compraventa, se observa que, si bien obra en el expediente una certificación emitida por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII) en la que se indica que no existe registro del pago del referido impuesto respecto al acto de venta de fecha 20 de julio de 1987, también constan otros documentos expedidos por el referido órgano que acreditan que, en su base de datos, el inmueble de referencia se encuentra actualizado a favor del último adquirente.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, entre las piezas documentales se puede constatar la certificación núm. OR-SC-37595, de fecha 25 de septiembre de 2000, emitida por la Dirección General de Impuestos Internos, mediante la cual se manifiesta la no objeción a la transferencia por aporte en naturaleza de este inmueble a favor de la razón social Balnajo, S.R.L. Asimismo, está en el expediente la certificación del impuesto de patrimonio inmobiliario (IPI), que valida que el bien inmobiliario ya consta registrado en los archivos de DGII a favor de la citada sociedad comercial y que este se encuentra al día en el pago de sus obligaciones.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo dispuesto, si bien no se han aportado el comprobante de pago del impuesto de la transferencia inmobiliaria por venta, ni existe constancia de este en la Dirección General de Impuestos Internos, lo cierto es que dicho órgano emitió certificaciones que evidencian la actualización del inmueble a favor del último adquirente, así como la no objeción a la transferencia por aporte en naturaleza y la vigencia del impuesto de patrimonio inmobiliario (IPI). En consecuencia, estos documentos constituyen prueba suficiente de que el referido tributo fue en su momento reconocido y validado por la autoridad competente; en efecto, la ausencia material del comprobante no puede erigirse en obstáculo para admitir las operaciones registrales solicitadas.

CONSIDERANDO: Que, respecto a lo planteado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional sobre la omisión del acto bajo firma privada o acto auténtico (copia certificada), que declare el aporte en

naturaleza, lo cual incumple con los requisitos establecidos en el artículo 10 de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, esta Dirección Nacional tiene a bien indicar que, dentro de las piezas del expediente registral núm. 0322025461786 se encuentra aportada el acta de asamblea de fecha 10 de junio de 1999 celebrada por **Balnajo, S. A.** (actualmente **Balnajo S.R.L.**), suscrita por los socios **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0167495-0, y **José Octavio Polanco Brito**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0168127-8, por medio de la cual se constituye el interés de aportar el inmueble a la referida razón social.

CONSIDERANDO: Que, en lo que respecta a la figura del aporte en naturaleza, esta constituye una operación propia del ámbito comercial, regulada por las disposiciones que rigen las sociedades y sus actividades. Dicho aporte implica la transferencia de bienes al patrimonio social, y sus características, formalidades y reglas esenciales se encuentran previstas en la normativa mercantil aplicable. En consecuencia, el documento que usualmente sirve de base para sustentar esta operación es el acta de asamblea de la sociedad comercial involucrada, en la cual se plasma la voluntad del socio propietario del bien inmueble de realizar la transferencia, así como la aceptación expresa de los demás socios.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, las sociedades comerciales se rigen por las disposiciones de la ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, modificada por la ley 31-11, conforme a su artículo 1 y, asimismo, estableciéndose en su artículo 2 que, *“habrá sociedad comercial cuando dos o más personas físicas o jurídicas se obliguen a aportar bienes con el objeto de realizar actos de comercio o explotar una actividad comercial organizada, a fin de participar en las ganancias y soportar las pérdidas que produzcan”*. Además, la actividad comercial está regulada por la ley núm. 3-02 sobre Registro Mercantil, de fecha 18 de enero de 2002.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, es importante resaltar que a la fecha en que fue realizada el acta de asamblea que sustenta el aporte en naturaleza objeto de la presente acción recursiva, las formalidades de esta operación estaban reguladas por el Código de Comercio, en el caso de la sociedad que nos ocupa (compañías por acciones), se disponía lo siguiente: *“Las juntas que hayan de deliberar sobre la verificación de los fondos aportados, el nombramiento de los primeros administradores, y la verdad de la declaración hecha por los fundadores en los términos del art. 56, deberán componerse de un número de accionistas que represente la mitad, por lo menos, del capital social”* (art. 57).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en el artículo 10 de la disposición técnica núm. DNRT-DT-2023-001, establece que el documento base para el aporte en naturaleza en un acto bajo firma privada o auténtico, que cumpla con los requisitos de forma y fondo conforme a la normativa aplicable, en ese tenor, en virtud de lo planteado en los párrafos precedentes, así como, en el artículo 35 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.788-2022), literal “f”, cuando el acto sea hecho en formato físico puede redactarse por acto auténtico o bajo firma privada, siendo requerido la instrumentación o legalización de un notario público o cualquier otro funcionario competente.

CONSIDERANDO. Que, en el caso de la especie, de acuerdo con lo dispuesto en los párrafos precedentes, el acta de asamblea que contiene la transferencia por aporte en favor de la sociedad comercial **Balnajo, S. A.** (actualmente **Balnajo S.R.L.**), está debidamente visado por la autoridad competente a la época de su emisión y certificada por el registrador mercantil de la Cámara de Comercio y Producción correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1 de la ley núm. 3-02, sobre Registro Mercantil, dispone que *“el Registro Mercantil es el sistema conformado por la matrícula, renovación e inscripción de los libros, actos y documentos relacionados con las actividades industriales, comerciales y de servicios, que realizan las personas físicas o*

morales que se dedican de manera habitual al comercio de las cuales son depositarias y dan fe pública las Cámaras de Comercio y Producción facultadas por la presente ley”.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 4 literal a, numeral 5 de la citada ley 3-02 sobre las funciones del Registro Mercantil establece que: *“De los actos, bajo firma privada o auténticos, relativos a la constitución, a las asambleas o juntas generales extraordinarias, tendentes a modificar los estatutos sociales o disolver la sociedad, así como a las asambleas o juntas generales ordinarias de las sociedades comerciales, tanto anuales como ocasionales, así como actos relativos a la decisión de suspender o cancelar”.*

CONSIDERANDO: Que, la ley núm. 479-08, establece en el artículo 14, literal i, que: *“Los contratos de sociedad o los estatutos sociales de toda sociedad comercial, instrumentados ya sea en forma pública o privada, deberán contener: Los aportes en naturaleza, sus descripciones, sus evaluaciones y la indicación de las personas jurídicas o físicas que las realicen, salvo que estas informaciones estén recogidas en otro documento conforme a las reglas específicas de cada tipo societario”.*

CONSIDERANDO: Que, el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el recurso jerárquico, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”.* En ese sentido, con la documentación aportada como complemento para la valoración del presente recurso, las demás irregularidades que presentaba el expediente registral han quedado enmendadas, siendo estas, la aclaración del estado civil y la consignación del sello de la sociedad propietaria en la ratificación de la compraventa.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo anterior y en aplicación de los principios registrales, esta Dirección Nacional evidencia que, con la documentación aportada en el expediente, es posible aplicar el principio de especialidad en cuanto a la correcta individualización y determinación de la causa del derecho a registrar, en favor los señores **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco** y **José Octavio Polanco Brito**, y la transferencia de estas a su vez, en favor de **Balnajo S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: *“el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”* y el de **Especialidad**, el cual consiste en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”.*

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que entre los principios rectores, adicional a los principios que rigen el sistema registral inmobiliario, destacan dentro del marco administrativo los identificados a continuación: ***“Principio de eficacia: En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”*** y ***“Principio de facilitación: Los trámites efectuados ante el Registro de Títulos, serán facilitados en los asuntos que correspondan, dentro del marco de la normativa aplicable”***, conforme con el artículo 3, numerales 6 y 18 de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, el artículo 4 de la citada disposición técnica núm. DNRT-DT-2023-001.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes este Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada 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, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 6,14, y 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, artículos 16 y 20 de la ley 140-15; el artículo 1322 del Código Civil Dominicano; los artículos 1 y 4 de la Ley 3-02 sobre Registro Mercantil y los artículos 1,2 y 14 de la ley núm. 479-08 sobre Sociedades Comerciales y Empresas.

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 **Balnajo, S.R.L.**, sociedad comercial debidamente constituida con las leyes que regulan el comercio en la República Dominicana, con el número de RNC. **1-0181426-8**, en contra del oficio núm. ORH-00000145806, de fecha veintiocho (28) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. **0322025461786**; y, consecuencia, **revoca** la calificación negativa dada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha dos (02) del mes de septiembre del año veinticinco (2025), a las 12:37:30 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de: **transferencia por venta y aporte en naturaleza**; con relación al inmueble identificado como: *“Local Comercial núm. 11-16 (suite A), onceavo piso, del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, dentro del ámbito de la parcela núm. 229-A-1-REF del distrito catastral núm.03, con una extensión superficial de 82.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula 0100163097”*, y en consecuencia a:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrado en favor de **Apartahotel Plaza Naco, C por A.**;
- ii. Emitir el original de la constancia anotada del inmueble identificado como: *“Local Comercial núm. 11-16 (suite A), onceavo piso, del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, dentro del ámbito de la parcela núm. 229-A-1-REF del distrito catastral núm.03, con una extensión superficial de 82.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula 0100163097”*, a favor de **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0167495-0**, y **José Octavio Polanco Brito**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0168127-8**. El derecho fue adquirido a **Apartahotel Plaza Naco, C por A**. El derecho tiene su origen en venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 26 del mes de agosto del año 2025, legalizadas las firmas por la Licda. Ana María Rodríguez Castro, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula 3135, el cual ratifica la venta realizada mediante el acto bajo firma privada de fecha 20 de julio de 1987;
- iii. Cancelar el original de la constancia anotada, registrado en favor de **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco y José Octavio Polanco Brito**;

iv. Emitir el original y el duplicado de la constancia anotada del inmueble identificado como: *“Local Comercial núm. 11-16 (suite A), onceavo piso, del condominio Aparta-Hotel Plaza Naco, dentro del ámbito de la parcela núm. 229-A-1-REF del distrito catastral núm.03, con una extensión superficial de 82.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula 0100163097”*, a favor de **Balnajo, S.R.L.**, representada por su gerente, **Rhadys Baldina Polanco Abreu**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. **001-1019957-7**. El derecho fue adquirido a **Rhadys Iris Abreu Blondet de Polanco**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0167495-0** y **José Octavio Polanco Brito**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0168127-8**. El derecho tiene su origen en: **Aporte en** naturaleza, en virtud del acta de asamblea de fecha 10 del mes de junio del año 1999, suscrita por la Junta Directiva;

v. Practicar el asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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.

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

IDRL/jlra