



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00031

FECHA
28-02-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0353

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su director nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Víctor Johnny Leyba Jiménez**, dominicano, mayor de edad, casado, portadora d la cédula de identidad y electoral No. 001-1021023-4, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licenciados Ramón E. Fernández R.**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0037601-1 y **Adonis J. Fernández A.**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 402-2223366-6, con estudio profesional abierto en al Ave. José Núñez de Cáceres No. 110, suite No. 310, Mirador Norte, de la Ciudad de Santo Domingo, Tel: 809-688-3509, correo electrónico: afernandezanico@gmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000084417, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023027582.

VISTO: El expediente registral No. 0322023027582, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:38:10 p.m., contenido de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, mediante los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha diecinueve (17) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, legalizadas las firmas por el Lic. Luis R. Vilchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905; b) acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Constructora Empire, S.R.L.** RNC No. 1-31-19878-3 representado por **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en calidad de vendedor, y los señores **Víctor Johnny Leyba Jiménez** y **Colombina Félix Ramírez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Federico De Jesús Genao Frías, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4502; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000084417, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 142/2023, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Algeni Félix Mejía, alguacil de Estrado de la 2da. Sala Penal del

Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Constructora Empire, S.R.L.**, en calidad de Titular Registral, **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, en calidad de Acreedor.

VISTO: El asiento registral del inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. D-4, identificada como 309490251994: D-4, del condominio ELMARIO II, con una extensión superficial de 72.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100329328*”.

VISTO: 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 No. ORH-00000084417, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023027582; concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, mediante los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha diecinueve (17) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito por **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, legalizadas las firmas por el Lic. Luis R. Vilchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905; b) acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Constructora Empire, S.R.L.** RNC No. 1-31-19878-3 representado por **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en calidad de vendedor, y los señores **Víctor Johnny Leyba Jiménez** y **Colombina Félix Ramírez**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Federico De Jesús Genao Frías, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4502; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. D-4, identificada como 309490251994: D-4, del condominio ELMARIO II, con una extensión superficial de 72.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100329328*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 54 de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, se hace necesario destacar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a **Constructora Empire, S.R.L.**, y **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, a través del citado acto de alguacil No. 142/2023, de fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 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, el Registro de Títulos del Distrito Nacional ha vuelto a rechazar la transferencia solicitada, en virtud de la suspensión ilegalmente ejercida por el Colegio de Notarios de la República Dominicana, INC., no obstante, haber sido depositada la correspondiente copia certificada de la Ordenanza en Referimiento que ordena de inmediato el levantamiento de suspensión que pesa sobre el ejercicio profesional del Dr. Federico De Jesús Genao Frías; **ii)** que, el señor Víctor Johnny Leyba Jiménez ha adquirido el inmueble de referencia y se encuentra siendo afectado por no haber podido transferir el derecho de propiedad a su favor; **iii)** que, no se encuentran frente a irregularidades insubsanables, toda vez que no existe ninguna situación o error en los sujetos, objetos ni causas que impida al Registro de Títulos del Distrito Nacional proceder con la transferencia solicitada; **iv)** que, en razón de lo anterior, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, en consecuencia, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional a ejecutar la solicitud de Transferencia por Venta del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que “(...) *el notario actuante, Dr. Federico de Jesús Genao Frías, quien al momento de notarizar las firmas del presente acto se encontraba suspendido de sus funciones desde el 18 de diciembre del año 2018, según consta la certificación de fecha 05 de agosto del año 2022, emitida por el Colegio Dominicano de Notarios de la República Dominicana (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el Dr. Federico de Jesús Genao Frías, notario público del Distrito Nacional bajo la colegiatura No.4502, se encontraba suspendido provisionalmente en virtud de Resolución de la Comisión Disciplinaria del Colegio Dominicano de Notarios.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, fue aportada una copia certificada de la Ordenanza Civil No. 026-012022-SORD-0050, de fecha 20 de septiembre del año 2022, mediante la cual la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en atribuciones de referimiento, respecto al caso en cuestión, ordena el inmediato levantamiento de la suspensión que pesa sobre el ejercicio profesional del Dr. Federico de Jesús Genao Frías, notario público del Distrito Nacional bajo la colegiatura No.4502.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos precedentes, quedan esclarecidos los motivos que dieron origen al rechazo de la rogación inicial. Y siendo estos verificados, se ha podido validar que los mismos cumplen con los requisitos de forma y de fondo establecidos por la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*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*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo.

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, incoado por el señor **Víctor Johnny Leyba Jiménez**, en contra del oficio No. ORH-00000084417, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023027582; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:38:10 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, y, en consecuencia:

- A.** En relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional No. D-4, identificada como 309490251994: D-4, del condominio **ELMARIO II**, con una extensión superficial de 72.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula No. 0100329328*”:
- i.** Cancelar el asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional** en primer rango, por un monto de **RD\$768,000.00**, en favor del **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, RNC No. 1-30-22076-1;
 - ii.** Realizar la cancelación del Original y Duplicado del Certificado de Título, emitida en favor de la **Constructora Empire, S.R.L.**, RNC. No. 1-31-19878-3;

- iii. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor de los señores **Víctor Johnny Leyba Jiménez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1021023-4 y **Colombina Félix Ramírez de Leyba**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de Identidad y electoral No. 001-0731619-2, casados entre sí; y;
- iv. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos
RJNG/jaq1