

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00124

FECHA
02-08-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-1455

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de agosto 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 catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **Benayon Comercial, E.I.R.L.**, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-24-00578-7, con domicilio social establecido en la calle Principal No. 5, plaza Calatayud, Juan Dolio, San Pedro de Macorís, República Dominicana; debidamente representada por **Raúl Esteban Mora Hernández**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1188903-6, domiciliado y residente en la calle Principal No. 5, plaza Calatayud, Juan Dolio, San Pedro de Macorís, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Abundio Acosta Castro**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 024-0017584-6, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez No. 15-D, Andrés, Boca Chica, Santo Domingo, República Dominicana, teléfono No. 809-490-4440.

En contra del oficio No. O.R. 195090, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382304673.

VISTO: El expediente registral No. 3382302764, inscrito en fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:35:45 p.m., contenido de Transferencia por Compraventa, mediante los siguientes documentos: **a)** acto de compraventa bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), suscrito por el señor **Luis José Asilis**, en representación de la

sociedad comercial **Metro Country Club, S.A.**, en calidad de vendedora, y el señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, en representación de la sociedad comercial **Weibel Holding, LTD**, en calidad de compradora, legalizado por la Dra. Yadisa María García Brito, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4015; y **b)** acto de compraventa bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil nueve (2009), suscrita por el señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, en representación de la sociedad comercial **Weibel Holding, LTD**, en calidad de vendedora, y la señora **Katherine Vanessa Mueses**, en representación de la sociedad comercial **Benayon Comercial, E.I.R.L.**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Rafael Danilo Saldaña Sánchez, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 6550; en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento No. C-318, tercer nivel, bloque C, del condominio Costa del Sol, con una superficie de 109.27 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 355-B-2-REF-405-005-4365-4366, del Distrito Catastral No. 6.2, ubicado en el municipio San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula No. 3000593884*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio No. O.R. 193075, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 3382304673, inscrito en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a la 01:59:44 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en contra del citado oficio No. O.R. 193075, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), mediante instancia de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Abundio Acosta Castro, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 913/2023, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la sociedad comercial **Benayon Comercial, E.I.R.L.**, notifica el presente recurso jerárquico a las sociedades comerciales **Metro Country Club, S.A.**, y **Weibel Holding, LTD**, en calidad de titular registral y compradora-vendedora, respectivamente.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento No. C-318, tercer nivel, bloque C, del condominio Costa del Sol, con una superficie de 109.27 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 355-B-2-REF-405-005-4365-4366, del Distrito Catastral No. 6.2, ubicado en el municipio San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula No. 3000593884*”.

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 No. O.R. 195090, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382304673, en respuesta a la solicitud de reconsideración en contra del oficio No. O.R. 193075, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 3382302764, contentivo de Transferencia por Compraventa, mediante los siguientes documentos: **a)** acto de compraventa bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), suscrito por el señor **Luis José Asilis**, en representación de la sociedad comercial **Metro Country Club, S.A.**, en calidad de vendedora, y el señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, en representación de la sociedad comercial **Weibel Holding, LTD**, en calidad de compradora, legalizado por la Dra. Yadisa María García Brito, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4015; y **b)** acto de compraventa bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil nueve (2009), suscrita por el señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, en representación de la sociedad comercial **Weibel Holding, LTD**, en calidad de vendedora, y la señora **Katherine Vanessa Mueses**, en representación de la sociedad comercial **Benayon Comercial, E.I.R.L.**, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Rafael Danilo Saldaña Sánchez, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 6550.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), la parte interesada tomó conocimiento del mismo en fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día catorce (14) del mes de julio 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*).

CONSIDERANDO: Que, el presente recurso jerárquico fue notificado a las sociedades comerciales **Metro Country Club, S.A.**, y **Weibel Holding, LTD**, en calidad de titular registral y compradora-vendedora, respectivamente, a través del acto de alguacil No. 913/2023, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia; sin embargo, 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 164, párrafo, 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; 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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito con anterioridad, 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, esta Dirección Nacional ha podido observar que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, se trata de doble transferencia por compraventa, basada en actos de fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil seis (2006) y veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil nueve (2009); **2)** que, el expediente fue rechazado sobre la base de que la cédula de identidad y electoral del señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, presenta indicios de adulteración; **3)** que, el rechazo dado por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, fue objeto del recurso de reconsideración, aportando conjuntamente la copia de la cédula de identidad y electoral del señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, así como una copia de la certificación No. 9531, de fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitida por la Junta Central Electoral (JCE); **4)** que, la cédula de identidad y electoral del señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez** debió de ser desestimado y tomando en consideración la certificación No. 252815, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), toda vez que la referida persona falleció en el año dos mil nueve (2009), y que la certificación pasaba a ser el documento de identidad del señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**; **5)** que, las sociedades comerciales **Metro Country Club, S.A.**, y **Weibel Holding, LTD**, no presentan ninguna oposición a que se ejecuten las transferencias y que el derecho de propiedad sea inscrito a favor de la sociedad comercial **Benayon Comercial, E.I.R.L.**, y **6)** que, por todo lo expuesto esta Dirección Nacional ordene al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís ejecutar las actuaciones registrales contenidas en el expediente registral No. 3382302764, contentivo de Transferencia por Compraventa.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **1)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la Transferencia por Compraventa, del inmueble en cuestión, mediante el expediente registral No. 3382302764, inscrito en fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:35:45 p.m.; **2)** que, la citada rogación fue calificada de manera negativa, mediante el oficio No. O.R. 193075, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, fundamentándose el referido órgano registral en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, representante de la sociedad comercial **Weibel Holding, LTD**, presenta indicios de adulteración; y **3)** que, la parte interesada interpuso Recurso de Reconsideración, aportando una copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente al señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, lo suficientemente legible. el cual fue declarado inadmisibles por falta de notificación a las partes involucradas en la rogación inicial relativa al inmueble de referencia, mediante oficio No. O.R. 195090, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382304673.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, consideró que la actuación original contentiva de Transferencia por Venta sometida a su escrutinio debía ser rechazada en atención a que “*se presume la adulteración de la cédula de identidad y electoral del señor Víctor Eduardo Evertz Henríquez (...)*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, si bien en principio fue aportada la copia de cédula de identidad y electoral No. 001-0768098-5, correspondiente al señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, marcada con el año de vencimiento para el dos mil ocho (2008), ante esta Dirección Nacional para el conocimiento del presente recurso fue aportada una nueva copia del documento de identidad de dicho señor con fecha de vencimiento marcado para el año dos mil cuatro (2004).

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional procedió a solicitar a la Junta Central Electoral la validación de la documentación de identidad perteneciente al señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, así como la certificación emitida por la Junta Central Electoral, referente a la cédula de la referida persona, respondiente la indicada institución mediante correo electrónico de fecha primero (01) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), lo siguiente: “*comunicamos que las informaciones que figuran en la copia de plástico de la cédula No. 001-0768098-5, a nombre de VICTOR EDUARDO DE JS EVERTZ HENRIQUEZ, recibida en su correo, se corresponden con lo contenido en nuestra base de datos. Asimismo, informamos que la copia de la certificación No.252815, de fecha 19/08/2022, a nombre de VICTOR EDUARDO DE JS EVERTZ HENRIQUEZ, recibida en su correo, se corresponde con la emitida por la Unidad de Certificaciones de Cédula, y conforme a lo contenido en nuestra base de datos*” (ver anexos).

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 la documentación depositada cumple 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 recurso jerárquico interpuesto en contra del oficio No. O.R. 195090, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382304673; por los motivos antes expuestos; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, y procede a acoger la transferencia por compraventa, intentada bajo el expediente registral No. 3382302764, inscrito en fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:35:45 p.m.; 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 de San Pedro de Macorís, 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, interpuesto en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **Benayon Comercial, E.I.R.L.**, en contra del oficio No. O.R. 195090, de fecha cuatro (04) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral No. 3382304673; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución, y procede a acoger la transferencia por compraventa, intentada bajo el expediente registral No. 3382302764, inscrito en fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:35:45 p.m.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:35:45 p.m., bajo el expediente registral No. 3382302764, contentivo de transferencia por compraventa (transferencia sucesiva), en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento No. C-318, tercer nivel, bloque C, del condominio Costa del Sol, con una superficie de 109.27 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela No. 355-B-2-REF-405-005-4365-4366, del Distrito Catastral No. 6.2, ubicado en el municipio San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís; identificada con la matrícula No. 3000593884”*, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrada en favor de la sociedad comercial **Metro Country Club, S.A.**;
- ii. Emitir el original de la constancia anotada, en favor de la sociedad comercial **Weibel Holdings, L.T.D.**, debidamente representada por el señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0768098-5. Adquirido a la sociedad comercial **Metro Country Club, S.A.**, debidamente representada por el señor **Luis José Asilis**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0087204-3, en virtud del acto de compraventa bajo firma privada de fecha

veinte (20) del mes de octubre del año dos mil seis (2006), legalizado por la Dra. Yadisa María García Brito, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4015. Inscrito originalmente en fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:35:45 p.m.;

- iii. Emitir el original y el duplicado de la constancia anotada, en favor de la sociedad comercial **Benayon Comercial, E.I.R.L.**, constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-24-00578-7; debidamente representada por **Raúl Esteban Mora Hernández**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1188903-6. Adquirido a la sociedad comercial **Weibel Holdings, L.T.D.**, debidamente representada por el señor **Víctor Eduardo Evertz Henríquez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0768098-5, en virtud del acto de compraventa bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil nueve (2009), legalizado por el Dr. Rafael Danilo Saldaña Sánchez, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula No. 6550. Inscrito originalmente en fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:35:45 p.m.;
- iv. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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/nbog