



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00134**

FECHA  
**29-08-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-1818**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 160 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 dos (02) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Maribel Jacqueline Martínez Martínez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0940238-8, domiciliada y residente en esta Ciudad. Teléfono: 849-889-4090.

En contra del Oficio No. ORH-00000093173, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023394390.

VISTO: El expediente registral No. 9082023394390 (expediente primigenio No. 9082023252553), inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:13:17 a.m., contenido de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre la entidad **San Bernardino, S.R.L.**, representada por el señor **Marcos Antonio Jiménez Chávez**, en calidad de vendedor, y la señora **Maribel Jacqueline Martínez Martínez**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Teodocio R. Verás R., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3061; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000093173, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El Acto de alguacil No. 87/2023, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Andrés Antonio González López, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de notificación de interposición de Recurso Jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 309580882097, con una extensión superficial de 187.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, con Matrícula No. 4000343819”

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. ORH-00000093173, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023394390; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. 309580882097, con una extensión superficial de 187.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, con Matrícula No. 4000343819”; propiedad de **Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L.**

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 No. 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, en ese orden, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dos (02) del mes de agosto 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 trata<sup>1</sup>.

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*).

---

<sup>1</sup> 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, el presente recurso jerárquico fue notificado a **Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L.**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 87/2023, de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023); 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*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo rechazó el expediente descrito en referencia bajo el entendido de que existe un conflicto en los Tribunales Penales entre el señor Marcos Jiménez Chávez, en calidad de gerente, y Porfirio Bonilla Matías, en calidad de socio de la entidad Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L.; **ii)** que, mediante comparecencia presencial ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en fecha 09 del mes de junio del año 2023, el señor **Marcos Jiménez Chávez**, en calidad de gerente, ratificó la venta realizada a la señora **Maribel Jacqueline Martínez Martínez**, mediante el acto bajo firma privada, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023); **iii)** que, la señora **Maribel Jacqueline Martínez Martínez** ha cumplido con todos los requisitos establecidos por la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos; **iv)** que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, que sea acogida la rogación inicial de Transferencia por Venta.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, “(...) *no fue aportada el acta de asamblea de la entidad INMOBILIARIA SAN BERNARDINO, S.R.L., donde se ratifique la venta por ambos socios que se indica en el Registro Mercantil. Dado que existe inscrito en el inmueble una anotación preventiva, a favor de uno de los socios de la entidad, el señor PORFIRIO BONILLA MATIAS, en contra de MARCOS JIMENEZ, ante los Tribunales Penales*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, es preciso establecer que, el artículo 26 de la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, dispone que: “**Los administradores o gerentes tendrán a su cargo la gestión de los negocios sociales, además representarán a la sociedad**, salvo que la ley, el contrato de sociedad o los estatutos sociales atribuyan las funciones de representación a alguno o algunos de ellos o establezcan cualquier otra modalidad de representación para la actuación frente a terceros” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, el artículo 112 de la citada Ley No. 479-08, establece que: “**El o los socios que sean titulares de la mitad (1/2) o más de las cuotas sociales** o que constituyan la cuarta parte (1/4) de los socios y sean

*propietarios de la cuarta parte (1/4) de las cuotas sociales, por lo menos, **podrán demandar la celebración de una asamblea**. Toda cláusula contraria se considerará no escrita (Énfasis nuestro)”<sup>2</sup>.*

CONSIDERANDO: Que, analizadas las disposiciones legales transcritas en los dos párrafos anteriores, y contrastarlas con las piezas depositadas en el expediente, se puede comprobar que el señor **Marcos Antonio Jiménez Chávez**, es titular de 4,500.00 de las 5,000.00 cuotas sociales que constituyen la entidad **Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L.**, lo que representa la mayoría de las mismas, en consecuencia, posee la calidad de socio y gerente para celebrar el acta asamblea extraordinaria de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil diecisiete (2017), la cual ratifica la transferencia por venta del inmueble objeto, sin que se requiera la participación del señor **Porfirio Bonilla Matías**, en calidad de socio.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, y luego de verificar los asientos registrales del inmueble objeto de la presente acción recursiva, se observa que, figura inscrito el asiento registral No. **240185549**, contentivo de **Anotación Preventiva**, a favor de **Porfirio Bonilla Matías**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad No. 001-1020045-8, en contra de **Marcos Antonio Jiménez** e **Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L.**, teniendo su origen en el documento de fecha 07 de septiembre 2020, acto de alguacil No. 300/2020 instrumentado por Domingo Martínez Heredia, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y en virtud de que la Segunda Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, conoce una demanda en contra de Marcos Antonio Jiménez y Empresa Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L., según consta en el Auto No. NCI: 503-EPRI-00463, de fecha 10 de septiembre del 2020, emitido por la Presidencia de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, inscrito el 16 de diciembre del año 2020, a las 3:58:45 p.m., registro complementario, libro Núm. 1659, folio Núm. 0246.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es oportuno señalar que, las anotaciones preventivas tienen como finalidad publicitar un proceso ante un tribunal o institución pública correspondiente, distintos a los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria y órganos del Registro Inmobiliario, así como situaciones irregulares que involucre el mismo<sup>3</sup>. Así las cosas, no existe imposibilidad para la ejecución de la presente transferencia por venta en razón de la existencia de asientos de anotación preventiva en el Registro Complementario del inmueble, toda vez que, esto no supone un obstáculo para practicar su inscripción, en razón de que, no produce un bloqueo registral.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE) que, no existe constancia de una inscripción relativa a la nulidad del acto bajo firma privada de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), en favor de **Maribel Jacqueline Martínez Martínez**, respecto al inmueble: “*Parcela No. 309580882097, con una extensión superficial de 187.17 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte,*

---

<sup>2</sup> La presente disposición se encuentra estipulada, de igual forma, en el capítulo V, artículo 18 de los Estatutos Sociales de la entidad Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L.

<sup>3</sup> Artículo 23, numeral 3 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional

provincia Santo Domingo, con Matrícula No. **4000343819**”, confirmándose así que, no existen motivos por los cuales no se pueda proceder con la referida transferencia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante destacar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los documentos requeridos para la Transferencia por Venta, establecidos en el artículo 23 numeral 84 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

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*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, 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 de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 23 numeral 84 de la Resolución DNRT-DT-2021-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; 26, 112 de la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada; y artículo 3, numeral 6 y 54 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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 la señora **Maribel Jacqueline Martínez Martínez**, en contra del Oficio No. ORH-00000093173, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082023394390, y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:13:17 p.m., contentivo de *Transferencia por Venta*, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha treinta y uno (31) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por el Lic. Teodocio R. Verás R., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3061; en relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **309580882097**, con una extensión superficial de **187.17 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, con Matrícula No. **4000343819**”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y el duplicado del certificado de título de los derechos registrados a favor de **Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L.**;
- ii. Emitir el original y duplicado del certificado de título, en favor de la señora **Maribel Jacqueline Martínez Martínez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0940238-8, adquirido el derecho a **Inmobiliaria San Bernardino, S.R.L.**, representada por el señor **Marcos Antonio Jiménez Chávez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0090684-1.
- iii. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/jaql