



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00142

FECHA

06-09-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-1658

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a lo seis (06) días del mes de septiembre 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 nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, (antigua **Tolosa Investments, S.A.**), constituida bajo las leyes de la República Dominicana, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (R.N.C.) No. 1-30-19909-4, con domicilio social establecido en la calle José Andrés Aybar Castellanos (prolongación México) No. 130, casi esquina Alma Mater, condominio Plaza México, edificio 2, apartamento 201, sector La Esperilla, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, debidamente representada por el señor **José Humberto Ávila Carrillo**, español, mayor de edad, titular del pasaporte español No. PAH649076, domiciliado y residente en la calle José Andrés Aybar Castellanos (prolongación México) No. 130, casi esquina Alma Mater, condominio Plaza México, edificio 2, apartamento 201, sector La Esperilla, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogados y apoderados especiales al **Dr. Abel Rodríguez del Orbe** y los **Licdos. Manuel de Jesús Pérez** y **Bienvenido E. Rodríguez**, dominicanos, mayores de edad, casados, titulares de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0063108-4; 001-0478372-5; y, 001-1128204-2, respectivamente, abogados de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en común en la calle José Andrés Aybar Castellanos (prolongación México) No. 130, casi esquina Alma Mater, condominio Plaza México, edificio 2, apartamento 201, sector La Esperilla, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; teléfonos Nos. (809)-685-4642 y (809)-688-6036, email: chantalcardenes@gmail.com.

En contra del oficio No. ORH-00000093959, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023378059.

VISTO: El expediente registral No. 0322022107795, inscrito en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:37:32 a.m., contenido de Deslinde y Transferencia por Compraventa, inscripción de privilegio del vendedor no pagado y actualización de datos por cambio de denominación

social, en virtud de los siguientes documentos: **a)** oficio de aprobación de mensura No. 6632021040450, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; **b)** copia del acto de compraventa de inmueble de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil dos (2002), legalizado por el Dr. Wilfredo Suero Díaz, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por el señor **Bienvenido Brito**, en calidad de **Administrador General de Bienes Nacional**, en representación del **Estado Dominicano**, en calidad de vendedor, y el señor **Ramón Antonio Santos Pérez**, en calidad de comprador; **c)** copia del acto de compraventa de inmueble de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil cuatro (2004), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por **Ramón Antonio Santos Pérez**, en calidad de vendedor, y **Carlos Sánchez Hernández**, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, en calidad de compradora; **d)** copia del acto de compraventa de inmueble de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil, acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por el señor **Ramón Antonio Santos Pérez**, por sí y en representación de **Rosina Tagliamonte Camarena**, en calidad de vendedores, y la señora Orietta Miniño Simó, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, en calidad de compradora; **e)** copia del acto de compraventa de inmueble de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil seis (2006), acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1711, suscrito por el señor **Ángel Sánchez Hernández**, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, en calidad de vendedora, y el señor **José Ávila Rojas**, en representación de la sociedad comercial **Tolosa Investments, S.A.**, en calidad de compradora, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 635,967.06 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-I-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100345445”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000093305, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023378059, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:15:31 p.m., contentivo de acción en reconsideración, en contra del oficio No. ORH-00000093305, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), mediante instancia de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Bienvenido E. Rodríguez, por sí y por el Dr. Abel Rodríguez del Orbe y el Lic. Manuel de Jesús Pérez, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 635,967.06 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-I-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100345445”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto No. 678/2023, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Rafael Alb. Pujols Díaz, alguacil de estrado del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central; contentivo de notificación de interposición de recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

VISTO: La instancia de fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Juan Pablo Cuevas Lorenzo, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, contentivo de respuesta (objeción) al recurso jerárquico interpuesto por la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, (antigua **Tolosa Investments, S.A.**).

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 635,967.06 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100345445”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio No. ORH-00000093959, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023378059, concerniente a la solicitud de acción en reconsideración, en contra del oficio No. ORH-00000093305, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 0322022107795, inscrito en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:37:32 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Compraventa, inscripción de privilegio del vendedor no pagado y actualización de datos por cambio de denominación social, en virtud de los siguientes documentos: **a)** oficio de aprobación de mensura No. 6632021040450, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; **b)** copia del acto de compraventa de inmueble de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil dos (2002), legalizado por el Dr. Wilfredo Suero Díaz, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por el señor **Bienvenido Brito**, en calidad de **Administrador General de Bienes Nacional**, en representación del **Estado Dominicano**, en calidad de vendedor, y el señor **Ramón Antonio Santos Pérez**, en calidad de comprador; **c)** copia del acto de compraventa de inmueble de fecha dos (02) del mes de marzo del año dos mil cuatro (2004), acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por **Ramón Antonio Santos Pérez**, en calidad de vendedor, y **Carlos Sánchez Hernández**, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, en calidad de compradora; **d)** copia del acto de compraventa de inmueble de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil, acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por el señor **Ramón Antonio Santos Pérez**, por sí y en representación de **Rosina Tagliamonte Camarena**, en calidad de vendedores, y la señora Orietta Miniño Simó, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, en calidad de compradora; **e)** copia del acto de compraventa de inmueble de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil seis (2006), acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1711, suscrito por el señor **Ángel Sánchez Hernández**, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, en calidad de vendedora, y el señor **José Ávila Rojas**, en representación de la sociedad comercial **Tolosa Investments, S.A.**, en calidad de compradora, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 635,967.06 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100345445”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000093305, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha nueve (09) 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 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la **Dirección General de Bienes Nacionales; Ramón Antonio Santos Pérez; Rosina Tagliamonte Camarena**; e, **Inversiones CCF, S.R.L.**, a través del acto No. 678/2023, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Rafael Alb. Pujols Díaz, alguacil de estrado del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Departamento Central; contenido de notificación de interposición de recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de la notificación antes indicada, la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.R.L.**, depositó en fecha veintiuno (21) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la instancia de respuesta (objección), al recurso jerárquico interpuesto por la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, (antigua **Tolosa Investments, S.A.**).

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 interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso, hemos observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contenido de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el expediente registral No. 0322022107795, fue solicitada la inscripción de los trabajos técnicos de deslinde y la posterior transferencia por compraventa, sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 635,967.06 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-I-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100345445*”, resultando el inmueble identificado como: “*Parcela No. 400411334845, que tiene una extensión superficial de 512.41 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; **b)** que, al momento de inscribirse la actuación registral solicitada fueron aportados en copias los contratos de compraventa que sustenta la rogación de transferencia por compraventa, debido a que los originales de éstos se encontraban aportados en diferentes tribunales de jurisdicción original en proceso de ser desglosados; **c)** que, conforme los oficios de subsanación emitidos por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fueron aportados tres (3) de cuatro (4) contratos aportados en original tal y como fueron requeridos; **d)** que, a pesar de haber aportado tres (3) de cuatro (4) contratos en originales, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió rechazó el expediente registral No. 0322022107795, a pesar de haber explicado mediante instancias las razones de la imposibilidad de aportar la totalidad de los contratos originales; **e)** que, mediante la acción en reconsideración fue aportado el original del acto de compraventa de inmueble de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil, acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por el señor **Ramón Antonio Santos Pérez**, por sí y en representación de **Rosina**

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*).

Tagliamonte Camarena, en calidad de vendedores, y la señora Orietta Miniño Simó, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, en calidad de compradora; **f)** que, a pesar de lo anterior, el Registro de Títulos de Santo Domingo, procedió a declarar inadmisibles las solicitudes de reconsideración; **g)** que, en razón de lo expuesto, se ordene a la indicada oficina registral, la ejecución de la actuación registral contentiva de Deslinde y Transferencia por Compraventa, inscripción de privilegio del vendedor no pagado y actualización de datos por cambio de denominación social, que dio origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de la notificación de la interposición de la presente acción recursiva interpuesta por la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, (antigua **Tolosa Investments, S.A.**), en contra del oficio de marras, la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, depositó su escrito de objeción al recurso, indicando en síntesis lo siguiente: **a)** que, en fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil seis (2006), la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, revocó al señor **Ángel Sánchez Hernández** los poderes de representación, por lo que, al momento de la suscripción del acto de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil seis (2006), acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Gustavo Biaggi Pumarol, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 1711, éste -Ángel Sánchez Hernández- no era representante de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**; **b)** que, asimismo, mediante el escrito de objeción se indica que, la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, violentó los artículos 77 hasta el 80, inclusive, de la Resolución No. 628-2009, Reglamento General de Mensuras Catastrales, toda vez que, “*Naviro, S.R.L., sorprendió a CCF de que sin su presencia, conocimiento y/o notificación, en la persona de su legal representante o en su domicilio, se han llevado a cabo los trabajos de levantamiento parcelario y su deslinde, vulnerando la publicidad del proceso y la contradictoriedad de su ejecución, (...)*”; **c)** que, por lo antes expuesto, la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, solicita a esta Dirección Nacional el rechazo del recurso jerárquico interpuesto por la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, y por vía de consecuencia, rechazar la operación técnica de mensura de deslinde y posteriormente la transferencia por compraventa.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional ha observado que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a la imposibilidad manifestada mediante instancia depositada por la parte interesada -*sociedad comercial Inversiones CCF, S.A.*- de aportar el original del acto de compraventa de inmueble de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil, acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, toda vez que indican que el mismo se encuentra depositado bajo el expediente No. 0495-17-02421, de la Segunda Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional en relación a la documentación presentada con la rogación inicial (deslinde y transferencia por compraventa), del inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 635,967.06 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100345445*”, estima pertinente realizar la siguiente relación de hechos, a fin de edificar la presente resolución:

- A. Bajo el expediente registral No. 0322022107795, inscrito en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:37:32 a.m., contentivo de Deslinde y Transferencia por Compraventa, inscripción de privilegio del vendedor no pagado y actualización de datos por cambio de denominación social, el cual tuvo como primer resultado la solicitud mediante oficio de subsanación No. OSU-00000139904, de fecha veintidós (22) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), emitido el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del cual se solicitó:

- PRIMERO: Solicitar a la parte interesada el depósito del original de la Constancia Anotada, registrada a favor del Estado Dominicano, sobre el inmueble de referencia;
- SEGUNDO: El depósito de los originales de los contratos de ventas de fecha 18 de abril de 2002; 14 de noviembre de 2003; 02 de marzo del 2004, y 06 de febrero de 2006, con los cuales se realizaron las presentes ventas;
- TERCERO: El depósito de una certificación donde Bienes Nacionales, haga constar que se haya realizado el pago total de la venta de dicho terreno;
- CUARTO: El depósito de las constancias de pagos de los impuestos de transferencia, por ante la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), con los cuales fueron liquidados los impuestos de dichas ventas;
- QUINTO: El depósito de las certificaciones emitidas por el Congreso Nacional, donde conste de manera expresa la aprobación de las ventas del presente inmueble;
- SEXTO: El depósito de la carta de descargo y finiquito legal, a favor de los compradores, por el precio total de la venta, otorgada por los vendedores, debidamente legalizada por notario público; o en su defecto requerir que se solicite expresamente la inscripción del privilegio del vendedor no pagado y el pago correspondiente a la tasa por servicios en relación al a expedición de la certificación de registro de acreedor, sobre los actos de ventas descritos; y,
- SÉPTIMO: El depósito de las actas de asambleas de las entidades INVERSIONES CCF, S.A., y TOLOSA INVESTMENTS, S.A., debidamente certificadas y registradas por ante la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, conjuntamente con el depósito del RNC y el Registro Mercantil de dichas entidades, a los fines de darle curso a la presente solicitud.

- B. En fecha seis (06) de septiembre del año dos mil veintidós (2022), bajo el expediente registral No. 0322022451291, la hoy recurrente, aportó parte de la documentación requerida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, sin embargo, en razón de que no fue corregido en su totalidad lo solicitado mediante el oficio de subsanación No. OSU-00000139904, dicha oficina registral tuvo a bien emitir un nuevo oficio de subsanación marcado con el No. OSU-00000162959, de fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), reiterando el depósito de la carta de descargo y finiquito legal, a favor de los compradores, por el precio total de la venta, otorgada por los vendedores, debidamente legalizado por notario público; o en su defecto, requerir que se solicite expresamente la inscripción del privilegio del vendedor no pagado y el pago correspondiente a la tasa por servicios en relación a la expedición de la certificación de registro de acreedor, sobre los actos ventas descritos, en referencia a los actos de ventas de fechas 14 de noviembre de 2003 y 02 de marzo de 2004 (*Sic.*);
- C. Bajo el expediente No. 0322022518914, depositado en fecha trece (13) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), la recurrente aportó una instancia como respuesta al oficio de subsanación No. OSU-00000162959, indicando que las actuaciones sometidas al Registro de Títulos del Distrito Nacional, siendo respondido por la oficina registral mediante el oficio de subsanación No. OSU-00000173891, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), solicitando nuevamente el depósito de los contratos de venta de fechas 18 de abril de 2002; 14 de noviembre de 2003; 02 de marzo del 2004, y 06 de febrero de 2006;
- D. Así las cosas, bajo el expediente registral No. 0322023260295, depositado en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), la recurrente aportó una nueva respuesta a oficio de subsanación, esta ocasión frente al oficio de subsanación No. OSU-00000173891, de fecha

veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), solicitando al Registro de Títulos del Distrito Nacional que mediante oficio administrativo solicite al Tribunal Superior de Tierras del Departamento Norte, requiera el envío del acto de compraventa de inmueble de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil, acto bajo firma privada legalizado por la Lic. Evelyn Chávez Bonetti, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito por el señor **Ramón Antonio Santos Pérez**, por sí y en representación de **Rosina Tagliamonte Camarena**, en calidad de vendedores, y la señora Orietta Miniño Simó, en representación de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, en calidad de compradora;

- E. Ante la solicitud realizada por la recurrente, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a rechazar la rogación original de Deslinde y Transferencia por Compraventa, inscripción de privilegio del vendedor no pagado y actualización de datos por cambio de denominación social, mediante oficio No. ORH-00000093305, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023);
- F. Que, ante lo antes expuesto, la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, solicitó la reconsideración de la calificación negativa, siendo depositado en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:15:31 p.m., el expediente registral No. 0322023378059, otorgando la calificación de inadmisibles, por incumplimiento del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, en cuanto a la falta de notificación del recurso de reconsideración a las partes involucradas en el expediente de marras bajo el oficio No. ORH-00000093959, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, tal y como se ha podido verificar, la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, solicita la ejecución de los trabajos técnicos de deslinde sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 635,967.06 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 122-A-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100345445*”, y posteriormente la Transferencia por Compraventa, inscripción de privilegio del vendedor no pagado y actualización de datos por cambio de denominación social, resultando el inmueble identificado como: “*Parcela No. 400411334845, que tiene una extensión superficial de 512.41 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”; sin embargo, para la consecución y calificación de dicha rogación se hace necesario que se hayan cumplido con los requisitos establecidos en 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, es decir, se hayan aportado en original los actos de disposición de los inmuebles objetos de las operaciones registrales, así como los documentos complementarios (recibos de pagos de impuestos, tasas por servicios; documentos de identidad de las partes, etc.).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, tal y como indica el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la parte recurrente sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, al momento de la emisión del último oficio de subsanación, el marcado con el No. OSU-00000173891, de fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), no pudo aportar en su totalidad en original los actos traslativos de derecho, siendo cónsona la calificación negativa otorgada por la antes mencionada oficina registral con la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, a lo anterior, esta Dirección Nacional debe de agregar la objeción presentada por la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**, indicando que la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, violentó los artículos 77 hasta el 80, inclusive, de la Resolución No. 628-2009, Reglamento General de

Mensuras Catastrales, toda vez que no fue debidamente publicitado el procedimiento de levantamiento parcelario realizado dentro del inmueble de marras, presentando con esto su objeción ante los trabajos técnicos aprobados bajo el oficio de aprobación de mensura No. 6632021040450, de fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto es importante remitirse a lo establecido en la Resolución No. 2454-2018, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018), que establece el Reglamento General de Mensuras Catastrales, la cual indica que, cuando se trate de una solicitud de deslinde por la vía administrativa y ante la misma se presentase objeción y/o discusión sobre esta, el expediente técnico deberá de ser remitido por ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, a saber, el artículo 221, párrafo “*la impugnación contra la resolución dictada, una vez culminado el proceso de deslinde, es competencia del juez de fondo. Si se presentaren objeciones que cuestionen el derecho de propiedad, las mismas son anexadas al expediente técnico y remitidas al Tribunal de Jurisdicción Original competente, para que conozca del proceso contradictoriamente”.* (Subrayado y resaltado nuestro)

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procederá a rechazar el presente Recurso Jerárquico, interpuesto por la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, (antigua **Tolosa Investments, S.A.**), en contra del oficio No. ORH-00000093959, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023378059; y, en consecuencia, confirma la calificación realizada por el citado órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución; tal y como se hará constar en el dispositivo de la presente.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional 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; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo; 221, párrafo de la Resolución No. 2454-2018, de fecha diecinueve (19) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018); y 10 literal “i”, 26, 29, 42, 55, 159, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*);

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), por la sociedad comercial **Naviro, S.R.L.**, (antigua **Tolosa Investments, S.A.**), en contra del oficio No. ORH-00000093959, de fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023378059, toda vez que la actuación de Deslinde y Transferencia por Compraventa, inscripción de privilegio del vendedor no pagado y actualización de datos por cambio de denominación social, contenida en el expediente registral primigenio marcado con el No. 0322022107795,

inscrito en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 10:37:32 a.m., se encuentra siendo objeto de contestación por parte de la sociedad comercial **Inversiones CCF, S.A.**

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional que, una vez sea ejecutada la presente Resolución de Recurso Jerárquico, remitir la documentación técnica contentiva de Deslinde y Transferencia por Compraventa, aprobadas bajo el oficio de aprobación de mensura No. 6632021040450 a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, a fin de que sea apoderado el Tribunal de Jurisdicción Original correspondiente por tornarse el procedimiento de deslinde contradictorio.

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