



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00171

FECHA
23-10-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2021

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de octubre 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 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 veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), por **Lepont Properties, INC.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de Las Islas Vírgenes Británicas, RNC No.1-30-94923-9, domiciliada y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; entidad que tiene como representante legal a **Lucy Carias**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0100942-1, con estudio profesional abierto ubicado en la Av. Los Próceres, No. 10, Edificio BC, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 809-567-9222. Correo electrónico: lucycarias@hotmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000095376, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023362160.

VISTO: El expediente registral No. 0322023362160, inscrito en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 04:25:50 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), suscrito entre la entidad Cape Glory Holdings, INC., debidamente representada por el señor Luis Antonio González Almonte (vendedora) y la entidad Lepont Properties INC., debidamente representada por el señor Otto Antonio Obritzhauser (compradora), legalizadas las firmas por la Lic. Clara Tena Delgado, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 731; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400405435641, con una extensión superficial de 6,652.51 metros cuadrados, ubicado en el Distrito*

Nacional; identificado con la matrícula No. **0100302297**”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 909/2023, de fecha cuatro (04) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jany Vallejo Garib, Alguacil de Estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la entidad **Lepont Properties, INC.** le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la entidad **Cape Glory Holdings, INC.**, en virtud de domicilio desconocido, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100302297**”.

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 Núm. ORH-00000095376, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023362160; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100302297**”.

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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintinueve (29) del mes de septiembre 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

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).

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, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el No. 909/2023, de fecha cuatro (04) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Jany Vallejo Garib, Alguacil de Estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, en virtud de domicilio desconocido, a la entidad **Lepont Properties, INC.**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

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 ha observado 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, la sociedad **Lepont Properties, INC.** adquirió tres porciones de terreno conforme acto de venta de fecha 20 de mayo de 2016; **ii)** que, posteriormente, en relación a dichas porciones, fueron aprobados los trabajos de Deslinde y Refundición, resultando el inmueble identificado como “*Parcela No. 400405435641, ubicada en el Distrito Nacional, matrícula No. 0100302297*”; **iii)** que, en la documentación que sirve de base para la rogación fueron descritas las tres porciones de terreno como objeto de la transferencia, sin embargo, se verifica en el Duplicado del Certificado de Títulos aportado en el expediente, que el inmueble a transferir es el que resultó de los trabajos de Deslinde y Refundición; **iv)** que, además, la entidad **Cape Glory Holdings, INC.**, vendedora, ya no existe como persona jurídica, conforme certificación emitida por la Cámara de Comercio, ni tenemos contacto alguno con sus representantes, por lo que, nos es imposible aportar una ratificación de la venta, en la cual figure el consentimiento de todas las partes; **v)** que, en vista de que se trata del mismo inmueble que pactaron las partes, solo que descrito de manera distinta, se proceda a la Transferencia por Venta, en favor de la entidad **Lepont Properties, INC.**

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “...*mediante Oficios No. OSU-00000191701 y OSU-00000193722 este Registro de Títulos solicitó un Addendum al acto de venta de fecha 20 de mayo de 2016, a los fines de que se describa correctamente el inmueble a transferir, firmado por todas las partes contratantes y legalizado por notario público. Ante esto, las partes depositaron una instancia explicativa indicando que sea acogido el expediente tal cual se encuentra el contrato, lo que impide aplicar correctamente el principio de especialidad en cuanto al objeto, por lo que procederemos con el rechazo de la presente solicitud*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, la entidad **Cape Glory Holding, INC.** adquirió tres inmuebles identificados como: **a)** *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 2,349.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 194-A del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*; **b)** *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 4,690.58 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 194-A del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*; **c)** *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 3717.39 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 64-E-1-A del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*.
- b) Que, posteriormente, fueron aprobados los trabajos técnicos de Deslinde, mediante Oficio No. 663201502482 de fecha 30 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Regional del Departamento Central, resultando los inmuebles identificados como: **a)** *“Parcela 400405435641, con una extensión superficial de 6,567.16 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”*; **b)** *“Parcela 400405448190, con una extensión superficial de 85.35 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional”*, bajo el expediente registral No. 0322016063913 inscrito el 24 de octubre del año 2016.
- c) Que, a su vez, en virtud del Oficio de Aprobación No. 663201502482, de fecha 09 de septiembre del año 2015, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, fueron aprobados los trabajos de Refundición, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 400405435641, con una extensión superficial de 6,652.51 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100302297”*, inscrito el 24 de octubre del año 2016, bajo el expediente registral No. 0322016124971.

CONSIDERANDO: Que, verificada la documentación que sirve de base para la rogación original, mediante acto bajo firma privada, contentivo de Transferencia por Venta, de fecha veinte 20 del mes de mayo del año 2016, **Cape Glory Holding, INC.** transfirió a favor de **Lepont Properties INC.** los siguientes inmuebles: a) Una porción de terreno con una extensión superficial de 2,349.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 194-A del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; b) Una porción de terreno con una extensión superficial de 4,690.58 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 194-A del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional; c) Una porción de terreno con una extensión superficial de 309.42 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 64-E-1-A del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, se evidencia que existe una discrepancia entre los inmuebles consignados en el acto de fecha veinte 20 del mes de mayo del año 2016 y el objeto de registro sobre el cual se procura realizar la transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, además y conforme se verifica en lo antes expuesto, los inmuebles identificados como: **a)** *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 2,349.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 194-A del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*; **b)** *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 4,690.58 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 194-A del Distrito Catastral No. 04, ubicado en el Distrito Nacional”*; **c)** *“Una porción de*

terreno con una extensión superficial de **3717.39** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. **64-E-1-A** del Distrito Catastral No. **04**, ubicado en el Distrito Nacional”, propiedad de **Cape Glory Holding, INC.**, están cancelados por los citados trabajos técnicos de deslinde y refundición.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo señalado es importante resaltar que, no se encuentra depositado en el expediente acto de ratificación mediante el cual las partes interesadas confirmen la compraventa del inmueble objeto de la operación que nos ocupa y que complementaría la causa que origina la actuación inscribible con su designación catastral correcta, es decir: “Parcela No. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. **0100302297**”.

CONSIDERANDO: Que, dicha situación impide a esta Dirección Nacional de Registro de Títulos aplicar el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” toda vez que el documento base que conforma esta actuación describe unos inmuebles que están cancelados al momento de solicitarse el registro de este derecho de propiedad, sin que cuente aportado un acto de ratificación con la designación catastral correcta, lo cual imposibilita la aplicación del citado principio registral respecto al objeto. (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, entre los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular. Disposiciones que no permiten al órgano registral aplicarlas adecuadamente en virtud de que se acredita en el tracto sucesivo que los inmuebles señalados en el contrato de compraventa están cancelados y sus registros complementarios (folio real) donde se practicarían y asentarían los derechos reales, cargas, gravámenes y anotaciones constan cerrados. (Resaltado y subrayado nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos; y, en consecuencia, confirma 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 visto el Principio II, y los artículos 73, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 28, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 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 por la entidad **Lepont Properties, INC.**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000095376, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023362160, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

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

CUARTO: 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/rmmp