



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00188

FECHA

27-11-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2234

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de noviembre 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 veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por **MILFORT, GCD, S. R. L.**, R.N.C. No. 1-31-97081-8, **JONES FARMACEUTICA, S. R. L.**, R.N.C. No. 1-01-74798-6, **José del Carmen Cruz Gómez**, cédula de identidad y electoral No. 001-0751857-3, **Ana Altagracia Victoria Polanco**, cédula de identidad y electoral No. 001-0185609-4, **Gladys Esperanza Peña**, Pasaporte No. 217958150 y cédula No. 82500-31, **Eddy Gilberto Peña Victoria**, Pasaporte No. 231590-S y cédula No.77381-31, **Freddy Joaquín Peña Victoria**, Pasaporte No.003838656-04 y cédula No.73382-31, **Belkis Mercedes Peña Victoria**, Pasaporte No. NY0746553 y cédula No. 186950-01, **Ramona Ambrossi**, Pasaporte No. 151339536 y cédula No. 5830-31; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Ruddy Santoni Pérez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1087888-1, con estudio profesional abierto en la calle Primer Mirador del Arroyo No. 6, Urbanización Laderas de Arroyo Hondo, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 809-817-2880. Correo electrónico: santoni10@yahoo.es.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000097865, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023440242.

VISTO: El expediente registral No. 0322023440242, inscrito en fecha veinticinco (25) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:16:08 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de

octubre del año dos mil nueve (2009), suscrito entre **Ana Altagracia Victoria Polanco, Gladys Esperanza Peña, Eddy Gilberto Peña Victoria, Freddy Joaquín Peña Victoria, Belkis Mercedes Peña Victoria, Ramona Ambrossi** (vendedores) y **JONES FARMACEUTICA, S. A.** (compradora), legalizadas las firmas por la Dra. Jenny Gerling Santana Peguero, notario público del Distrito Nacional, matrícula No. 2130; **b)** acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), suscrito entre **JONES FARMACEUTICA, S. R. L.** (vendedora) y **MILFORT, GCD, RD, S. R. L.** (compradora), legalizadas las firmas por la Lic. Francisca M. Céspedes Lora, notario público del Distrito Nacional; en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 05, Manzana No. 698, del Distrito Catastral No. 01, con extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263075”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 05, Manzana No. 698, del Distrito Catastral No. 01, con extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263075”*.

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-00000097865, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023440242; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, sobre el inmueble identificado como: *“Solar No. 05, Manzana No. 698, del Distrito Catastral No. 01, con extensión superficial de 500.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263075”*.

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 dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha once (11) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticinco (25) del mes de octubre 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; por lo que, en cuanto a la forma,

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*).

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, los señores **Ana Altagracia Victoria Polanco, Gladys Esperanza Peña, Eddy Gilberto Peña Victoria, Freddy Joaquín Peña Victoria, Belkis Mercedes Peña Victoria** y **Ramona Ambrossi** adquirieron el inmueble de referencia en virtud de Determinación de Herederos y no le fueron consignadas sus generales; **ii)** que, fueron aportados en el expediente que nos ocupa todos los documentos de identidad, así como Certificaciones emitidas por la Junta Central Electoral que permiten al Registro de Títulos determinar la calidad de las partes y aplicar el principio de especialidad; **iii)** que, en otro orden de ideas, en el Oficio de Rechazo el Registro de Títulos expresó que no fue depositado el acta de asamblea, el registro mercantil y acta de transformación social de la entidad comercial **JONES FARMACEUTICA, S. A.**; **iv)** que, la entidad antes descrita fue cancelada en virtud de la Sentencia No. 573-2015-00171/P.A.-ANP, Resolución No. 573-2015-00031/SCP, dictada por el Tercer Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional, de fecha 15 de julio del 2015; **v)** que, a raíz del proceso anterior, el inmueble objeto del presente estudio fue transferido a favor del señor José del Carmen Cruz Gómez; **vi)** que, la sentencia antes mencionada adquirió la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada; **vii)** que, en virtud de lo anteriormente expuesto, no procede el depósito de los documentos societarios, toda vez que la misma se encuentra cancelada; **viii)** que, por lo tanto, se proceda a la Transferencia por Venta en favor de la entidad **MILFORT, GCD, RD, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que, “...*en los asientos registrales no figuran consignadas las generales de los señores Ana Altagracia Victoria Polanco, Gladys Esperanza Peña, Eddy Gilberto Peña Victoria, Freddy Joaquín Peña Victoria, Belkis Mercedes Peña Victoria y Ramona Ambrossi, titulares registrales del inmueble de referencia y en vista de que no figura en el presente expediente el acta de asamblea, registro mercantil y acta de transformación social de la entidad comercial Jones Farmacéutica, S. A., situación que no nos permite aplicar el principio de especialidad y legitimidad*”.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, luego de haber realizado el análisis de los documentos que conforman el expediente, así como los sistemas de investigación registral, hemos verificado que, los señores **Ana Altagracia Victoria Polanco, Gladys Esperanza Peña, Eddy Gilberto Peña Victoria, Freddy Joaquín Peña Victoria, Belkis Mercedes Peña Victoria** y **Ramona Ambrossi** adquirieron el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia mediante Resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras de fecha 22 de junio del año 1993, inscrito en el Registro de Títulos el día 05 de enero del año 1993, digitalizado en la signatura No. 19759, Folder No. 20 del Sistema de Recepción Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, conforme nuestros originales se verifican que, en la Resolución antes descrita no fueron consignadas las generales de los señores **Ana Altagracia Victoria Polanco, Gladys Esperanza**

Peña, Eddy Gilberto Peña Victoria, Freddy Joaquín Peña Victoria, Belkis Mercedes Peña Victoria y Ramona Ambrossi, titulares registrales del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, se puede constatar que el acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil nueve (2009), fue suscrito por los señores: **Ana Altagracia Victoria Polanco**, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0185609-4, **Gladys Esperanza Peña**, portadora del pasaporte 217958150, **Eddy Gilberto Peña Victoria**, portador del pasaporte 231590-S y 77381, serie 31, **Freddy Joaquín Peña Victoria**, portador del pasaporte 003838656-04 y cédula de identidad antigua núm. 73382, serie 31, **Belkis Mercedes Peña Victoria, Ramona Ambrossi** portadora del pasaporte NY0746553, en calidad de vendedores y **JONES FARMACEUTICA, S. A.**, en calidad de comprador.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la parte interesada procedió al depósito de los documentos de identidad al suscribir la compraventa de los vendedores, entre los que se encuentran: pasaportes, así como unas certificaciones emitidas por la Junta Central Electoral que informan el número de la Cédula de Identificación Personal (cédula vieja), los nombres y apellidos, entre otras informaciones de estos ciudadanos.

CONSIDERANDO: Que, si bien es cierto, la certificación emitida por la Junta Central Electoral hace constar el nombre y apellido del padre de los señores **Gladys Esperanza Peña, Eddy Gilberto Peña Victoria, Freddy Joaquín Peña Victoria, Belkis Mercedes Peña Victoria y Ramona Ambrossi** como “*Joaquín Peña*” o “*Joaquín María Peña*”, esta no identifica sus generales, especialmente su documento de identidad, lo que nos impide corroborar que se trata del mismo antiguo titular registral que figuraba como propietario de este inmueble: Joaquín María Peña Batista, de generales: dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula No. 4629-46, conforme se verifica al momento de adquirir sus derechos, inscritos bajo el Libro No. 466, Folio No. 198, Hoja No. 236 del Sistema de Recepción Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo establecido en los acápites anteriores, la omisión del documento de identidad de los referidos copropietarios y la información contenida en los documentos de identidad de los vendedores aportados, los cuales eran sus documentos vigentes al suscribir la venta, no permiten vincular la calidad de los vendedores como copropietarios. En efecto, esta Dirección Nacional está imposibilitada de aplicar los principios de especialidad, en cuanto al sujeto registral y de legitimidad, toda vez que, los datos no son suficientes para determinar, de manera inequívoca, que los señores **Ana Altagracia Victoria Polanco**, cédula de identidad y electoral No. 001-0185609-4, **Gladys Esperanza Peña**, pasaporte No. 217958150 y cédula de identidad No. 82500-31, **Eddy Gilberto Peña Victoria**, pasaporte No. 231590-S y cédula de identidad No.77381-31, **Freddy Joaquín Peña Victoria**, pasaporte No.003838656-04 y cédula de identidad No.73382-31, **Belkis Mercedes Peña Victoria**, pasaporte No. NY0746553 y cédula de identidad No. 186950-01, **Ramona Ambrossi**, Pasaporte No. 151339536 y cédula de identidad No. 5830-31, son los titulares del inmueble que nos ocupa, adquirido del señor Joaquín María Peña Batista.

CONSIDERANDO: Que, entre los cánones que conforman la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el criterio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, uno de los pilares del sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana, se basa en el **Principio de Legitimidad**, consagrado en la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que *pertenezca a su titular*; cuestión que no ha podido ser comprobada en el caso de la especie (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, como parte del legajo de documentos se encuentra anexa la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Ana Altagracia G. Victoria Polanco**, la cual establece que vence en su día de nacimiento del año 2005.

CONSIDERANDO: Que, al momento de suscribir el acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de octubre del año dos mil nueve (2009), el documento de identidad aportado en el expediente que nos ocupa, correspondiente a la señora **Ana Altagracia G. Victoria Polanco**, (vendedora, por sí y por los señores Gladys Esperanza Peña, Eddy Gilberto Peña Victoria, Freddy Joaquín Peña Victoria, Belkis Mercedes Peña Victoria y Ramona Ambrossi), se encontraba vencido.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 19 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, dispone que: “*Los documentos de identidad deben estar legibles, de ambos lados, si corresponde, y vigentes a la fecha de suscripción del acto que sirve de base a la actuación registral*” (subrayado es 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; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos; 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”, 26, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163 y 164, 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*), incisos 2, 3 y 5 del artículo 21 de la ley núm. 6125 sobre Cédula de Identificación Personal, modificada por la Ley núm. 8-92, sobre Cédula de Identidad y Electoral y el artículo 19 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

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 **MILFORT, GCD, S. R. L., JONES FARMACEUTICA, S. R. L., Ana Altagracia Victoria Polanco, Gladys Esperanza Peña, Eddy Gilberto Peña Victoria, Freddy Joaquín Peña Victoria, Belkis Mercedes Peña Victoria y Ramona Ambrossi**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000097865, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322023440242, y confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, pero por motivos distintos a los citados por el órgano registral, 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