



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2023-00202

FECHA

14-12-2023

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2333

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de diciembre 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 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 siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por la entidad **Remberto M. Escoto German, S.R.L.**, RNC No. 1-01-74457-1; la señora **Rosanna E. Escoto González**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0169942-9; el señor **Remberto M. Escoto González**, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1759142-0; la señora **Consuelo del Pilar Escoto González**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0169941-1 e la señora **Yngrid Johanna Escoto González de Piazza**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portadora del pasaporte No. C11163452, en sus respectivas calidades de socios y herederos de los señores **Remberto M. Escoto German** y **Consuelo González Liriano de Escoto (ambos fallecidos)**, quienes tienen como abogados apoderados especiales, a los señores **Eric I. Castro Polanco**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0101380-3, **Rosa Johanna Villanueva Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0026247-6, **Gregory P. Castro Núñez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-1808510-9, con estudio profesional abierto en la oficina de abogados Castro, Escoto y Asociados, calle Mustafá Kemal Ataturk No. 34, esq. Luis Schecker, Edificio NP II, 4to piso, Ensanche Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio de rechazo No. ORH-00000097610, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023489810.

VISTO: El expediente registral No. 0322023489810, inscrito en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:33:05 a.m., contentivo de inscripción de Aporte en Naturaleza, teniendo como base los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada, de fecha veintisiete (27) de noviembre del año mil novecientos noventa y seis (1996), suscrito entre los señores **Remberto M. Escoto German** y **Consuelo González Liriano**, en calidad de aportantes, y **Remberto M. Escoto German, S.A.**, en calidad de beneficiario, legalizadas las firmas legalizadas por la Dra. Maritza Arias Ubeda, notario público de los del número del Distrito Nacional; b) acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por los señores **Remberto M. Escoto German, Rosanna E. Escoto González, Remberto M. Escoto González, Consuelo del Pilar Escoto González e Yngrid Johanna Escoto González de Piazza**, legalizadas las firmas por el Lic. Santiago Rosado, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3832, en relación al inmueble descrito como: *“Parcela No. 400401179069 con una extensión superficial de 2,099.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100263054”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000097610, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el No. 1160/2023, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Mercedes Mariano Heredia, alguacil de Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Rosanna E. Escoto González, Remberto M. Escoto González, Consuelo del Pilar Escoto González e Yngrid Johanna Escoto González de Piazza**, en calidad de sucesores de la señora **Consuelo González Liriano de Escoto y Remberto M. Escoto German** (titulares registral).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400401179069 con una extensión superficial de 2,099.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100263054”*.

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 de rechazo No. ORH-00000097610, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023489810; concerniente a la solicitud de Aporte en Naturaleza, teniendo como base los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada, de fecha veintisiete (27) de noviembre del año mil novecientos noventa y seis (1996), suscrito entre los señores **Remberto M. Escoto German** y **Consuelo González Liriano**, en calidad de aportantes, y **Remberto M. Escoto German, S.A.**, en calidad de beneficiario, legalizadas las firmas legalizadas por la Dra. Maritza Arias Ubeda, notario público de los del número del Distrito Nacional; b) acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrito por los señores **Remberto M. Escoto German, Rosanna E. Escoto González, Remberto M. Escoto González, Consuelo del Pilar**

Escoto González e Yngrid Johanna Escoto González de Piazza, legalizadas las firmas por el Lic. Santiago Rosado, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3832, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 400401179069 con una extensión superficial de 2,099.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100263054*”, propiedad de **Remberto Mariano Escoto German y Consuelo González Liriano de Escoto**.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, los recurrentes hacen 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, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el oficio impugnado fue emitido en fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso en fecha siete (07) del mes de noviembre 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.¹

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Remberto M. Escoto German, S.R.L.**, en calidad de solicitante de la inscripción de Aporte en Naturaleza; ii) **Remberto Mariano Escoto German y Consuelo González Liriano de Escoto**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, el presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Rosanna E. Escoto González, Remberto M. Escoto González, Consuelo del Pilar Escoto González e Yngrid Johanna Escoto González de Piazza**, en calidad de sucesores de los señores **Consuelo González Liriano de Escoto y Remberto Mariano Escoto German**, a través del citado acto de alguacil No. 1160/2023, de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por la ministerial Mercedes Mariano Heredia, alguacil de Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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 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, en cuanto al fondo, y del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **i)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional procura solicitud de Aporte en Naturaleza del inmueble de referencia; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral mediante el oficio No. ORH-00000097610, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), bajo el entendido de que, la señora Consuelo González Liriano, en calidad de titular registral, se encuentra imposibilitada de ratificar el aporte en naturaleza realizado en fecha veintisiete (27) de noviembre del año mil novecientos noventa y seis (1996).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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 **Remberto Mariano Escoto German y Consuelo González Liriano**, en calidad de titulares registrales, aportan en favor de **Remberto M. Escoto German, S.R.L. (antigua S.A.)**, los inmuebles identificados como: a) “Solar No. 4, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263051”; b) “Solar No. 5, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 603.30 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263052”; c) “Solar No. 6, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 896.58 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263053”, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) de noviembre del año mil novecientos noventa y seis (1996); **ii)** que, mediante Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada Extraordinariamente, de fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), **Remberto M. Escoto German, S.R.L. (antigua S.A.)**, ratifica el aporte en naturaleza antes descrito, en virtud de que los inmuebles antes mencionados fueron cancelados por los trabajos técnicos de refundición resultando el inmueble identificado como: “Parcela No. 400401179069 con una extensión superficial de 2,099.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100263054”; **iii)** que, es importante resaltar, que los señores **Remberto Mariano Escoto German y Consuelo González Liriano de Escoto** (titulares registrales), son propietarios de la cantidad de 6,716.00 y 7,284.00 de cuotas sociales dentro de la entidad **Remberto M. Escoto German, S.R.L. (antigua S.A.)**, y son los mismos que realizan la ratificación del aporte en naturaleza respecto del inmueble resultante de los trabajos técnicos, mediante el Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada Extraordinariamente antes descrita; **iv)** que, aún las partes haber cumplido con todos los requerimientos establecidos en la normativa que rige la materia, el Registro de Títulos del Distrito Nacional en el ejercicio de su función calificadora procede al rechazo del expediente, desconociendo que fueron depositados todos los documentos que permiten valorar que los inmuebles aportados por los señores **Remberto Mariano Escoto German y Consuelo González Liriano** en el año 1996, se corresponden al inmueble resultante de proceso técnico de refundición antes citado; **v)** que, la parte interesada ha cumplido todos los requisitos

para la inscripción del Aporte en Naturaleza sobre el inmueble citado; **vii)** que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en razón de “(...) *la imposibilidad de la cónyuge para ratificar el aporte en naturaleza, lo que impide la ejecución del mismo ya que no se aportó la decisión del Tribunal que ratifique la calidad sucesoral de los declarantes*” (sic).

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, los señores **Remberto Mariano Escoto German** y **Consuelo González de Escoto** adquirieron tres inmuebles identificados como: 1) “Solar No. 4, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263051”; 2) “Solar No. 5, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 603.30 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263052”; 3) “Solar No. 6, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 896.58 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100263053”.
- b) Que, posteriormente, fueron aprobados los trabajos técnicos de Refundición, mediante Oficio No. 663201310041 de fecha 30 de septiembre de 2015, emitido por la Dirección Regional del Departamento Central, resultando el inmueble identificado como: “Parcela No. 400401179069 con una extensión superficial de 2,099.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100263054”, bajo el expediente registral No. 0321406956, inscrito el 25 del mes de febrero del año 2014, a las 12:32:00 p.m.

CONSIDERANDO: Que, verificada la documentación que sirve de base para la rogación original, mediante acto bajo firma privada, contentivo de Declaratoria de Aporte en Naturaleza, de fecha veintisiete (27) de noviembre del año mil novecientos noventa y seis (1996), los señores **Remberto Mariano Escoto German** y **Consuelo González Liriano** aportan a favor de **Remberto M. Escoto German, S.A.**, los siguientes inmuebles: **a)** “Solar No. 4, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 600.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; **b)** “Solar No. 5, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 603.30 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; **c)** “Solar No. 6, Manzana No. 2550, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 896.58 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo del principio del tracto sucesivo, es evidente que el inmueble identificado como: “Parcela No. 400401179069 con una extensión superficial de 2,099.88 metros

cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100263054”, es producto de los trabajos de Refundición realizados sobre los inmuebles antes citados.

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo señalado es importante resaltar que, se encuentran depositados los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada, contentivo de *“Ratificación de declaración de Aporte en Naturaleza”*, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por el Lic. Santiago Rosado, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 3832; b) Acta de Asamblea General Ordinaria Celebrada Extraordinariamente de la sociedad Remberto M. Escoto German, S.R.L., de fecha diecinueve (19) del mes de abril del año dos mil dieciséis (2016), precedida por los señores Remberto Mariano Escoto German y Consuelo González Liriano (titulares registrales), en los cuales se ratifica el aporte en naturaleza del inmueble resultante del proceso técnico de Refundición identificado como: *“Parcela No. 400401179069 con una extensión superficial de 2,099.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100263054”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, es oportuno señalar que, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que en el expediente relativo a la presente acción recursiva, figuran depositados los documentos mediante los cuales una de las partes involucradas en la operación inicial, en este caso uno de los copropietarios, ratifica el aporte en naturaleza luego de haberse efectuado el acto de levantamiento parcelario que canceló los inmuebles identificados en el aporte en naturaleza y asimismo se deposita la documentación donde ambos propietarios en su calidad de socios de la sociedad adquirente formaron parte de la asamblea que ratifica el aporte en naturaleza del inmueble vigente y por ende, con la designación catastral correcta de la operación registral que nos ocupa. En ese tenor, con esta documentación complementaria se puede comprobar el consentimiento de las partes involucradas en el aporte en naturaleza para transferir a la citada sociedad comercial el inmueble de referencia (inmueble registrado vigente).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, es importante destacar que, 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* (Resaltado y subrayado nuestro). Disposiciones que se cumplen en el caso de especie.

CONSIDERANDO: Que, tal sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Aporte en Naturaleza*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, 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 Distrito Nacional, y acoge la rogación original; 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 28, 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, incoado por la entidad **Remberto M. Escoto German, S.R.L.**, en contra del oficio No. ORH-00000097610, de fecha veintisiete (27) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023489810; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 09:33:05 a.m., contentivo de solicitud de Aporte en Naturaleza, y, en consecuencia:

A. En relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 400401179069 con una extensión superficial de 2,099.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula No. 0100263054”*:

- i.** Realizar la cancelación del original y duplicado del certificado de título, emitido en favor de la **Remberto Mariano Escoto German y Consuelo González Liriano**;
- ii.** Emitir el original y duplicado del certificado de título, en favor de **Remberto M. Escoto German, S.A.**, el derecho adquirido a **Remberto Mariano Escoto German**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral No. 001-1019836-3 casado con **Consuelo Gonzalez de Escoto**, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintisiete (27) de noviembre del año mil novecientos noventa y seis (1996), legalizadas las firmas legalizadas por la Dra. Maritza Arias Ubeda, notario público de los del número del Distrito Nacional ratificado por el acto bajo firma privada, contentivo de *“Ratificación de*

declaración de Aporte en Naturaleza”, de fecha dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por el Lic. Santiago Rosado; y;

- 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 del Distrito Nacional, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/jaql