

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00016

FECHA
08-02-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0092

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), 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 doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), por **Lepont Properties, Inc.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de Las Islas Vírgenes Británicas, RNC núm.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 núm. 001-0100942-1, con estudio profesional abierto ubicado en la Av. Los Próceres, núm. 10, Edificio BC, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 809-567-9222. Correo electrónico: lucycarias@hotmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-000000101589, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322023629736.

VISTO: El expediente registral núm. 0322023629736, inscrito en fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), contenido de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **a)** 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 núm. 731; y **b)** acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), declaración jurada suscrita por el señor **Otto Antonio Obritzhauser**, en representación de la entidad **Lepont Properties Inc.**, legalizado por el Lic. Alberto Francisco Carias Guizado, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4469; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 400405435641, con una extensión superficial de 6,652.51 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100302297”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 020/2024, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), 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 núm. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **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-000000101589, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322023629736; concerniente a la solicitud de transferencia por compraventa, sobre el inmueble identificado como: “Parcela núm. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles 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 175 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 020/2024, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), 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; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata.

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.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y, 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

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 veinte (20) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016); **ii)** que, posteriormente, en relación a dichas porciones, fueron aprobados los trabajos de deslinde y refundición, resultando el inmueble identificado como “Parcela núm. **400405435641**, ubicada en el Distrito Nacional, matrícula núm. **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, por igual fue aportada una declaración jurada suscrita por el señor **Otto Antonio Obritzhauser**, en representación de la entidad **Lepont Properties Inc.**, mediante la cual se ratifica la venta y se hace la explicación sucinta de la operación técnica de mensura a la cual fueron sometidos los inmuebles descritos en el acto de compraventa inicial; **vi)** 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 compraventa, 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: “(...) *constata la imposibilidad, de que sea aportado un adendum firmado por las entidades Cape Glory Holding, Inc., y Lepont Properties, Inc., toda vez que la primera no existe, quien es la titular registral y facultada a disponer del inmueble resultante, es decir, identificado como parcela posicional 400405435641, Distrito Nacional*”.

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 núm. **194-A** del Distrito Catastral núm. **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 núm. **194-A** del Distrito Catastral núm. **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 núm. **64-E-1-A** del Distrito Catastral núm. **04**, ubicado en el Distrito Nacional”.
- b) Que, posteriormente, fueron aprobados los trabajos técnicos de Deslinde, mediante oficio núm. 663201502482 de fecha treinta (30) del mes de septiembre del año dos mil quince (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 núm. 0322016063913 inscrito el 24 de octubre del año 2016.
- c) Que, a su vez, en virtud del oficio de aprobación núm. 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 núm. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51** metros cuadrados, ubicado en el Distrito

Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100302297**”, inscrito el 24 de octubre del año 2016, bajo el expediente registral núm. 0322016124971.

CONSIDERANDO: Que, verificada la documentación que sirve de base para la rogación original, mediante acto bajo firma privada, contentivo de transferencia por compraventa, de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (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 núm. 194-A del Distrito Catastral núm. 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 núm. 194-A del Distrito Catastral núm. 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 núm. 64-E-1-A del Distrito Catastral núm. 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 dos mil dieciséis (2016), y el objeto de registro vigente sobre el cual se procura realizar la transferencia por venta; sin embargo, fue aportada una declaración jurada suscrita por el señor **Otto Antonio Obritzhauser**, en representación de la entidad **Lepont Properties Inc.**, (compradora) mediante la cual se ratifica la venta del inmueble que consta vigente en los asientos registrales, declarando que los inmuebles descritos en el acto de compraventa inicial fueron sometidos a procesos técnicos del cual se origina el inmueble objeto del presente recurso, es decir, “Parcela núm. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100302297**”, es el objeto de la transferencia por compraventa.

CONSIDERANDO: Que, por igual observamos que consta depositado el duplicado del Certificado de Título que ampara los derechos de la entidad **Cape Glory Holding, Inc.**, sobre el inmueble identificado como: “Parcela núm. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100302297**”, en efecto se complementa la solicitud de las partes involucradas de transferir los derechos sobre el inmueble antes indicado.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario 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).

CONSIDERANDO: Que, en aplicación al principio de tracto sucesivo anteriormente enunciado, se puede verificar que, en síntesis, el inmueble identificado como: “Parcela núm. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100302297**”, tiene su origen en los trabajos técnicos de deslinde y refundición practicados sobre 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 núm. **194-A** del Distrito Catastral núm. **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 núm. **194-A** del Distrito Catastral núm. **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 núm. **64-E-1-A** del Distrito Catastral núm. **04**, ubicado en el Distrito Nacional”, propiedad de **Cape Glory Holding, Inc.**

CONSIDERANDO: Que, en relación a lo anterior y haciendo aplicación de los citados principios registrales, en los asientos registrales de los libros del Registro de Títulos se puede acreditar que los inmuebles transferidos

en el acto de venta de referencia mutaron a la Parcela núm. 400405435641, con una extensión superficial de 6,652.51 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100302297 y que el derecho de propiedad sobre estos inmuebles existía registrados a favor de quien figura como vendedor al momento de suscribir el acto compraventa. Además, que con el acto de ratificación de la operación que nos ocupa por una de las partes involucradas, más la presentación del duplicado de certificado de título del referido objeto de registro queda confirmada que esta transferencia se procura realizar sobre el mismo objeto.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “***Principio de eficacia:*** *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*”.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por compraventa*), 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 veintiunos (2021).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca 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 vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

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, interpuesto por **Lepont Properties Inc.**, debidamente representada por el señor **Otto Antonio Obritzhauser**, en contra del oficio núm. ORH-000000101589, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322023629736; 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 siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, en relación al inmueble identificado como: “Parcela

núm. **400405435641**, con una extensión superficial de **6,652.51** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100302297**”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor de la entidad **Cape Glory Holdings, Inc.**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título en favor de **Lepont Properties, Inc.**, sociedad comercial titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-94923-9, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil dieciséis (2016), legalizadas las firmas por la Lic. Clara Tena Delgado, notario público del Distrito Nacional, matrícula núm. 731, y ratificado mediante acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), declaración jurada, legalizado por el Lic. Alberto Francisco Carias Guizado, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4469, El derecho fue adquirido a **Cape Glory Holdings, Inc.**, sociedad comercial titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC) núm. 1-30-004826-6, y;
- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación 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/nbog