



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00048

FECHA
20-03-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-0414

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinte (20) días del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por **Servicios Legales & Fiduciarios, S. R. L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm.1-01-20051-2, con su domicilio y asiento social en la casa No. 14 de la Calle José Amado Soler del Ensanche Serrallés de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el **Lic. Conrad Pittaluga Arzeno**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0088450-1, de este mismo domicilio; **Urgell, S. R. L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm.1-01-79690-1, con su domicilio y asiento social en la casa No. 14 de la Calle José Amado Soler del Ensanche Serrallés de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por la **Lic. Katuska Jiménez Castillo**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0146555-0, de este mismo domicilio; **Inversiones ZKW, S. R. L.**, entidad comercial constituida y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm.1-01-87523-2, con su domicilio y asiento social ubicado en la Torre Empresarial Diandy XIX, ubicada en la Avenida Pedro Henríquez Ureña, número 150, 5to Nivel, Ensanche La Esperilla, ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el **Lic. Juan Antonio Delgado**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0082017-4, de este mismo domicilio; **Jusconsulting Asesoría Estratégica, S. R. L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm.1-32-14956-4, con su domicilio y asiento social en la casa No. 14 de la Calle José Amado Soler del Ensanche Serrallés de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el **Lic. César Eugene Aviles Coste**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1272277-2, de este mismo domicilio; **Cruz & Leschhorn, S. R. L.**, sociedad comercial organizada y existente de conformidad con las leyes de la República Dominicana, RNC núm.1-31-43632-3, con su domicilio y asiento social en la casa No. 14 de la Calle José Amado Soler del Ensanche Serrallés de esta ciudad de Santo

Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por el **Dr. Michael Rodolfo Cruz Jiménez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1650597-5, de este mismo domicilio.

En contra del oficio núm. ORH-00000104285, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024037141.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024037141, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), contenido de solicitud de transferencia por compraventa y cancelación de hipoteca convencional, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), contenido de transferencia por venta, suscrito entre la entidad **Inversiones ZKW, S. R. L.**, debidamente representada por el **Lic. Juan Antonio Delgado** (vendedora) y las entidades **Jusconsulting Asesoría Estratégica, S. R. L.**, debidamente representada por el **Lic. César Eugene Aviles Coste** y **Cruz & Leschhorn, S. R. L.**, debidamente representada por el **Dr. Michael Rodolfo Cruz Jiménez** (compradoras), legalizadas las firmas por la Lic. Claudina Vicioso Galán, notario público del Distrito Nacional, matrícula núm. 4916; y **b)** acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), contenido de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por **La Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos para la Vivienda** (acreedora hipotecaria), legalizado por el Lic. José B. Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 287; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. **400413456396**, con una extensión superficial de **786.29** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100313421**”*.

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-00000104285, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024037141; concerniente a la solicitud de transferencia por compraventa y cancelación de hipoteca convencional, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. **400413456396**, con una extensión superficial de **786.29** metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. **0100313421**”*.

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, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), y la parte interpuso esta acción recursiva en fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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 Transferencia por Venta y Cancelación de Hipoteca Convencional; **ii)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el citado órgano registral mediante el oficio No. ORH-00000104285, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que la actuación no corresponde de conformidad al artículo 87, párrafo II.

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, mediante acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), la entidad **Inversiones ZKW, S. R. L.**, transfirió todos sus derechos sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 400413456396, con una extensión superficial de 786.29 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100313421”* a favor de las entidades **Jusconsulting Asesoría Estratégica, S. R. L.** y **Cruz & Leschhorn, S. R. L.**; **ii)** que, la entidad **Inversiones ZKW, S. R. L.** poseía el porcentaje de participación de 25% y mediante el acto de venta antes descrito se transfirió en la siguiente proporción: 20% a favor de **Jusconsulting Asesoría Estratégica, S. R. L.** y 5% a favor de **Cruz & Leschhorn, S. R. L.**; **iii)** que, el Registro de Títulos rechazó la solicitud de transferencia, en virtud de que se está fraccionando el porcentaje del derecho, actuación que no corresponde de conformidad al artículo 87, párrafo II del Reglamento; **iv)** que, ninguna disposición legal prohíbe a un titular registral que posee un porcentaje de participación sobre un inmueble transferir a varios compradores, sino que, mediante el artículo 87 obliga únicamente a ese titular registral a transferir la totalidad de sus derechos; **v)** que, se verifica que la entidad **Inversiones ZKW, S. R. L.** transfirió íntegramente la totalidad de sus derechos, por lo que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial contentiva de transferencia por venta y radiación de hipoteca convencional en primer rango.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: *“...se está fraccionando el porcentaje del derecho, actuación que no corresponde de conformidad al artículo 87, párrafo II, de acuerdo a lo establecido en el cuerpo del presente oficio”*.

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.788-2022).

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, las entidades **Servicios Legales & Fiduciarios, S. R. L.**, RNC 1-01-20051-2, con un porcentaje de participación de 55%; **URGELL, S. R. L.**, RNC 1-01-79690-1, con un porcentaje de participación de 20% e **Inversiones ZKW, S. R. L.**, con un porcentaje de participación de 25%; adquieren su derecho de propiedad en virtud de Resolución No. 0314-2022-R-00358 emitida por la Cuarta Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional en fecha 15 de noviembre de 2022, contentiva de Partición Amigable, inscrita el 25 de noviembre de 2022, a las 03:10:47 p.m., publicitado bajo el Libro No. 4569, Folio No. 0130, del Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA).
- b) Que, mediante acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), la entidad **Inversiones ZKW, S. R. L.**, transfiere sus derechos sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 400413456396, con una extensión superficial de 786.29 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100313421”*, a favor de las entidades, en la siguiente forma y proporción:
 - **Jusconsulting Asesoría Estratégica, S. R. L.**, que adquiere un porcentaje de participación de 20%;
 - **Cruz & Leschhorn, S. R. L.**, que adquiere un porcentaje de participación de 5%.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, la disposición legal que fungió como fundamento para emitir el Oficio de rechazo No. ORH-00000104285, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), fue el artículo No. 87, párrafo II del Reglamento de Registro de Títulos (*Resolución 788-2022*), el cual dispone: *“Los copropietarios sólo pueden transferir la totalidad de sus derechos”*.

CONSIDERANDO: Que, de la disposición legal antes descrita se colige que, tratándose de los copropietarios, sin especificar la manera en que han de ser transferidos esos derechos.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo interpretado por el Registro de Títulos, el artículo No. 87, párrafo II del Reglamento de Registro de Títulos (*Resolución 788-2022*), solo exige que **Inversiones ZKW, S. R. L.** transfiera los derechos que posee sobre el inmueble, esto es el 25% sobre el valor de los derechos registrados, premisa que sí se confirma en el acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, el acto de venta suscrito entre **Inversiones ZKW, S. R. L.**, (vendedora) y **Jusconsulting Asesoría Estratégica, S. R. L.**, y **Cruz & Leschhorn, S. R. L.**, (compradoras), se encuentra conforme al artículo No. 87, párrafo II del Reglamento de Registro de Títulos (*Resolución 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, además, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta y Cancelación de Hipoteca Convencional*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*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*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, 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 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 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); la Resolución DNRT-DT-2023-001, que modifica los requisitos para depositar ante los Registros de Títulos; artículo 3 numeral 6 de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo,

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 las entidades **Servicios Legales & Fiduciarios, S. R. L., Urgell, S. R. L., Inversiones ZKW, S. R. L., Jusconsulting Asesoría Estratégica, S. R. L., Cruz & Leschhorn, S. R. L.**, en contra del oficio No. ORH-00000104285, de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322024037141; 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 veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 10:22:08 a. m., contentiva de Transferencia por Venta y Cancelación de Hipoteca Convencional, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela núm. 400413456396, con una extensión superficial de 786.29 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula núm. 0100313421*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de la entidad **Inversiones ZKW, S. R. L.**
- ii. Emitir el original y correspondientes extractos del Certificado de Título, según corresponda.

- iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas.
- iv. Cancelar el asiento registral No. **010799471** contenido de **Hipoteca Convencional en Primer Rango**, a favor de **Asociación La Nacional de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$900,000.00, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 09 de septiembre del año 2022, legalizadas las firmas por el Lic. José B. Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 287;

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contenido 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/rmmp