



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00070

FECHA
31-05-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-1420

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta y uno (31) días del mes de mayo 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 dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), por la señora **Adelina Gerónimo Mena**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0170770-1, domiciliada y residente en la calle Hermana Roques Martínez Núm. 41, sector el Millón, del Distrito Nacional; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a la **Dra. Dalía B. Pérez Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0077830-7, con oficina abierta en la calle Nicolás Ureña Mendoza Núm. 109, del sector Los Prados, del Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio Núm. ORH-00000108181, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024179920.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322024179920 (expediente registral primigenio Núm. 0322024056330), inscrito en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:09:43 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), suscrito entre **Metflo, LTD**, representada por el señor **Juan Miguel Chaljub Then**, en calidad de vendedor, y la señora **Adelina Gerónimo Mena**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Fernando Pichardo Cordones, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2033, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, del condominio **Residencial Florida I**, edificado sobre la parcela Núm. 123-004-9272, del Distrito Catastral Núm. 03, con extensión superficial*

de 130.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000108181, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 468-2024, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Joseph Chía Peralta, alguacil ordinario del Tribunal Superior de Tierra del Departamento Central; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la entidad **Metflo, LTD**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, del condominio Residencial Florida I, edificado sobre la parcela Núm. 123-004-9272, del Distrito Catastral Núm. 03, con extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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-00000108181, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024179920; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), suscrito entre **Metflo, LTD**, representada por el señor Juan Miguel Chaljub Then, en calidad de vendedor, y la señora **Adelina Gerónimo Mena**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Fernando Pichardo Cordones, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2033, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, del condominio Residencial Florida I, edificado sobre la parcela Núm. 123-004-9272, del Distrito Catastral Núm. 03, con extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*; propiedad de la entidad **Metflo, LTD**.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, 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 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 veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha seis (06) del mes de mayo del año dos

mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Adelina Gerónimo Mena**, en calidad de compradora y recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) **Metflo, LTD**, representada por el señor **Juan Miguel Chaljub Then**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a **Metflo, LTD**, representada por el señor **Juan Miguel Chaljub Then**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 468-2024, sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito, en favor de la señora **Adelina Gerónimo Mena**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000108181, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la presente acción recursiva es interpuesta en contra de dicho oficio.

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 solicitud que nos ocupa fue rechazada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, toda vez que la señora Adelina Gerónimo Mena se encuentra imposibilitada de aportar una nueva acta de asamblea de la entidad Metflo, LTD, puesto que, la referida entidad cesó sus operaciones en el país; **ii)** que, para el conocimiento de la solicitud de transferencia por

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

venta, fue depositada el acta de asamblea de fecha 21 del mes de junio del año 2006, correspondiente a la entidad Metflo, LTD, la cual designa como administrador al señor Juan Miguel Charjub Then y en el cuerpo del referido documento se encuentran las atribuciones que le corresponden, entre estas: transferir y enajenar los bienes inmuebles de la compañía; **iii)** que, es evidente que se cumplieron con los requisitos de forma y fondo exigidos para que opere la transferencia solicitada; **iv)** que, en ese sentido, se proceda con la transferencia del inmueble en favor de la señora **Adelina Gerónimo Mena**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original en razón de que: “(...) *las partes indican en la instancia de fecha 08 de abril del 2024, que les resultaría imposible cumplir con el depósito del acta de asamblea de autorización a venta, requerida mediante el oficio No. OSU-0000223158, emitido por este Registro de Títulos (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien resaltar que el artículo No. 32 del Código de Comercio de la República Dominicana dispone que: “*Los administradores no son responsables sino de la ejecución del mandato que han recibido*”² (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, estima pertinente destacar que, para el conocimiento del expediente registral Núm. 0322024179920 (expediente registral primigenio Núm. 0322024056330), contentivo de Transferencia por Venta fue aportada el Acta de Asamblea General Extraordinaria, de fecha veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil seis (2006), emitida por la compañía Metflo, LTD, debidamente registrada en el Registro Civil en fecha 03 del mes de julio del año 2006.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de especie y conforme al texto legal antes transcrito, de acuerdo con el acta de asamblea antes descrita, el señor Juan Miguel Charjub Then quedó designado como **administrador** de la compañía Metflo, LTD, y en el contenido del referido documento comercial se observa que el mismo puede asumir la representación de la entidad en todos los actos inherentes a sus funciones, entre estos: “vender, ceder, transferir, enajenar, hipotecar, los inmuebles de la compañía” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es importante señalar que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se verifica que, el señor **Juan Miguel Charjub Then** en sus atribuciones de administrador, posee la calidad para transferir el inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, del condominio **Residencial Florida I**, edificado sobre la parcela Núm. 123-004-9272, del Distrito Catastral Núm. 03, con extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, objeto de la presente acción recursiva.

² La presente disposición se encontraba vigente al momento de la emisión del acta de asamblea de fecha 21 del mes de junio del año 2006 y la realización del acto de venta de fecha 28 del mes de septiembre del año 2006, documentos depositados en el presente Recurso Jerárquico, sin embargo, la misma fue derogada por la Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, Núm. 479-08.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha constatado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación registral solicitada.

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*” (Resaltado y subrayado nuestro).

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; 10 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 3, numeral 6, de la Ley 107-13, sobre los 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, interpuesto por la señora **Adelina Gerónimo Mena**, en contra del oficio Núm. ORH-00000108181, de fecha veinticuatro (24) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322024179920; 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 en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:09:43 a.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. 202, Segunda Planta, del condominio **Residencial Florida I**, edificado sobre la parcela Núm. 123-004-9272, del Distrito Catastral Núm. 03, con extensión superficial de 130.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrada en favor de **Metflo, LTD**;
- ii. Emitir el original y duplicado de constancia anotada en favor de **Adelina Gerónimo Mena**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0170770-1, soltera, el derecho adquirido a **Metflo, LTD** representada por **Juan Miguel Charjub Then**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0012456-9, soltero. El derecho tiene su origen en **Venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil seis (2006), legalizadas las firmas por el Dr. Fernando Pichardo Cordones, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2033.
- 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/jaql