

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00009**

FECHA  
**16-01-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-2809**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), años 180 de la Independencia y 161 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 once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), por el **Banco Popular Dominicano, S. A.- Banco Múltiple**, RNC Núm. 1-01-01063-2, representado por los señores **Arturo Luis Fernández Goico**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1819082-6, y **Manuel Lehoux Marmolejos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2258324-3; la sociedad comercial **Daf Partners, S. A.**, RNC Núm. 1-31-07101-5, Registro Mercantil Núm. 100330SD, con su domicilio y principal establecimiento comercial ubicado en la calle Francisco Carías Lavandier, Núm. 9, Paraíso, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, debidamente representada por **Expedy Pou Coen**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0069478-5, **Noel Pou Coen**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1296540-5, y **Felipe Carlos Germade H.**, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1849447-5, domiciliados y residentes en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; el señor **José Ernesto Sánchez Bergés**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0796355-5, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; el señor **Juan Carlos Medina Bergés**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0149185-0, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; **Expedy Pou Coen**, de generales que constan precedentemente; el señor **Noel Pou Coen**, de generales que constan precedentemente; el señor **Felipe Carlos Germade H.**, de generales que constan precedentemente; la señora **María Isabel Martínez Paradas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la

Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0149185-0, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; y la señora **Elizabeth Ann Martínez Paradas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1618674-3, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lcdo. Práxedes Castillo Baez**, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0790451-8, **Dr. Sebastián M. Jimenez Baez**, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1205022-4, y el **Licdo. Máximo D. Melo Guzmán**, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2532233-4, con estudio profesional abierto en común en el edificio Núm. 4 de la Avenida Lope de Vega, del Sector de Naco, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, **Bufete “Castillo y Castillo”**, teléfono Núm. 809-562-3344.

En contra del oficio Núm. ORH-00000121533, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024561061.

VISTO: El expediente registral núm. 0322024561061 (original), inscrito en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de solicitud de Certificación de estado jurídico, Duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor, Cancelación de Hipotecas Convencionales, Transferencia por Venta con Hipoteca, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Instancia de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por la Licda. Melody Rojas Gómez; **b)** acto auténtico Núm. 99, de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de duplicado por pérdida de certificación de registro de acreedor, instrumentado por el Licdo. Juan Francisco Fanith Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3866; **c)** acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por el señor **Manuel de Jesús Rojas Mejía**, en representación de la sociedad comercial **Caona Capital, S. R. L.**, legalizadas las firmas por el Licdo. Rolando Olivero Espiallat Bencosme, notario público de los del número de Moca, matrícula Núm. 5330; **d)** acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por el **Licdo. Hector Alfredo Echavarría Espiallat**, en representación de la **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número del Distrito Nacional; **e)** acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de transferencia por venta e hipoteca, suscrito por el **Banco Popular Dominicano, S. A.,- Banco Múltiple**, representado por los señores **Arturo Luis Fernández Goico y Gabriel Molinari Pellice**, (acreedor); la sociedad comercial **Daf Partners, S. A.**, representada por los señores **Expedy Pou Coen, Noel Pou Coen, Felipe Carlos Germade H.** (deudora compradora); los señores **José Ernesto Sánchez Bergés y Juan Carlos Medina Bergés** (vendedores), legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3842; **f)** acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de adendum de acto de transferencia por venta e hipoteca, suscrito por el **Banco Popular Dominicano, S. A.,- Banco Múltiple**, representado por los señores **Arturo Luis Fernández Goico y**

**Gabriel Molinari Pellice**, (acreedor); la sociedad comercial **Daf Partners, S. A.**, representada por los señores **Expedy Pou Coen, Noel Pou Coen, Felipe Carlos Germade H.** (deudora compradora); los señores **José Ernesto Sánchez Bergés y Juan Carlos Medina Bergés** (vendedores), legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3842.

VISTO: Acto de alguacil No. 297/2024, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial José Ramón Vargas Mata, alguacil ordinario de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico, a las sociedades comerciales **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y Caona Capital, S. A.**, en calidad de acreedores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 102-A-1-B-72, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 595.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100249526”*.

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-00000121533, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024561061; concerniente a la solicitud de Certificación de estado jurídico, Duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor, Cancelación de Hipotecas Convencionales, Transferencia por Venta con Hipoteca, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 102-A-1-B-72, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 595.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100249526”*, propiedad de los señores **José Ernesto Sánchez Bergés y Juan Carlos Medina Bergés**.

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, 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 trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024) la parte recurrente tomó conocimiento en fecha tres (03) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante el retiro del acto recurrido, por Alexis Alberto Lora Holguín-Veras, e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de diciembre 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 materia<sup>1</sup>.

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 de este 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral el señor: i) **Caona Capital, S. R. L.**, en calidad de acreedora; ii) **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, en calidad de acreedora; iii) **Banco Popular Dominicano, S. A.- Banco Múltiple**, en calidad de acreedor y parte recurrente de la presente acción recursiva; iv) **Daf Partners, S. A.**, en calidad de deudora compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; v) **José Ernesto Sánchez Bergés y Juan Carlos Medina Bergés**, en calidad de vendedores, titulares registrales del inmueble que nos ocupa y parte recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificado a las sociedades comerciales **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos y Caona Capital, S. A.**, en su calidad de acreedoras del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 297/2024, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha trece (13) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición, sin embargo, el mismo 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 No. 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional la solicitud de Certificación de estado jurídico, Duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor, Cancelación de Hipotecas Convencionales, Transferencia por Venta con Hipoteca, sobre el inmueble de referencia, mediante el expediente original Núm. 0322024561061; **ii)** que, el Registro de Títulos procedió al rechazo del expediente, en virtud de que la señora Elizabeth Ann Lenhart está dando descargo y finiquito por un contrato que no se ha celebrado y que no conoce las condiciones ni el monto pactado al momento de la firma de la declaración jurada de autorización a transferencia; **iii)** que, el Registro de Títulos insiste en el depósito de una autorización a transferencia por parte de la señora antes

---

<sup>1</sup> 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*).

mencionada, sin embargo, el referido documento ya fue aportado en el expediente, el cual señala la descripción del inmueble y el consentimiento de la misma para la venta, por lo que no existen impedimentos para la ejecución de la rogación; iv) que, conforme lo antes expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la emisión de una certificación de estado jurídico y un Duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor, así como la Cancelación de Hipotecas Convencionales, Transferencia por Venta con Hipoteca por venta del inmueble de referencia a favor de la sociedad comercial **Daf Partners, S. A.** y el **Banco Popular Dominicano, S. A.- Banco Múltiple**.

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: “...*la señora Elizabeth Ann Lenhart está dando descargo y finiquito por un contrato que no se ha celebrado y que no conoce las condiciones ni el monto pactado al momento de la firma del poder, incumplándose con los principios registrales de especialidad y legalidad establecidos en nuestra norma aplicable*”.

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:

- i. Que, en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), fue inscrito el expediente registral Núm. 0322024561061, mediante el cual la parte interesada solicitaba la emisión de Certificación de estado jurídico, Duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor, Cancelación de Hipotecas Convencionales, Transferencia por Venta con Hipoteca, a favor de la sociedad comercial **Daf Partners, S. A.** y el **Banco Popular Dominicano, S. A.- Banco Múltiple**.
- ii. Que, bajo el referido expediente, el Registro de Títulos solicitó mediante oficio de subsanación de fecha siete (07) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), el depósito de un adendum al contrato de venta con hipoteca, en el cual se consigne el estado civil de los señores **José Ernesto Sánchez Bergés** y **Juan Carlos Medina Bergés**, requiriendo el nombre y generales de sus cónyuges las señoras **Elizabeth Ann Lenhart** y **María Isabel Martínez Paradas**, así como, el consentimiento de las mismas para la venta del inmueble que nos ocupa y el depósito de las copias de sus cédulas de identidad y electorales de las señoras antes mencionadas.
- iii. Que, en respuesta al oficio de subsanación indicado, la parte interesada depositó la documentación siguiente: un adendum al contrato de venta en el que consta la autorización a transferencia por parte de la señora **María Isabel Martínez Paradas**; una copia de la cédula de identidad y electoral de la referida señora, un original del acta de divorcio de los señores **José Ernesto Sánchez Bergés** y **Elizabeth Ann Lenhart**; así como una copia del acto auténtico Núm. 108, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil dieciocho (2018), contentivo de estipulaciones y convenciones de divorcio de los señores antes mencionados.
- iv. Que, posteriormente mediante oficio de corrección de fecha quince (15) del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), el Registro de Títulos solicitó nuevamente a la parte interesada, el depósito

del acto de consentimiento de la señora **Elizabeth Ann Lenhart** para la transferencia del inmueble que nos ocupa; así como una copia de su cédula de identidad.

- v. Que, en atención a la anterior solicitud, la parte interesada aportó el original de la declaración jurada de fecha siete (7) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), suscrita por la señora **Elizabeth Ann Lenhart**, legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3842, mediante la cual autoriza la transferencia del inmueble de referencia; además del original del acto de recibo de saldo, de fecha siete (7) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por la referida señora, legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3842, contentivo del saldo de la suma de un millón cien mil dólares estadounidenses (US\$1,100,000.00), por concepto de los derechos que le corresponden como cónyuge producto del divorcio; así como una copia del pasaporte de la indicada señora.
- vi. Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a reiterar mediante el oficio de corrección de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), el depósito de una copia de la cédula de identidad y electoral de la señora supra indicada, y en ese sentido, la parte interesada aportó la copia del documento solicitado.
- vii. Que, el Registro de Títulos luego de analizar nuevamente las piezas depositadas en el expediente, infiere que la declaración jurada mediante la cual, la señora **Elizabeth Ann Lenhart** otorga su consentimiento para la transferencia del inmueble de referencia en favor de futuros adquirentes, y da formal recibo de descargo y finiquito legal, es de fecha siete (7) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), mientras que, el acto de venta con hipoteca que nos ocupa es de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023); por lo que procedió a solicitar reiteradamente el depósito de un adendum del acto de venta, donde la señora ratifique la transferencia del inmueble, a favor de la sociedad comercial **Daf Partners, S. A.**, por medio del oficio de subsanación de fecha veinticinco (25) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).
- viii. Que, ante la última solicitud realizada por el Registro de Títulos, la parte interesada responde mediante instancia de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por el **Licdo. Máximo Melo Guzmán**, que en la declaración jurada de fecha siete (7) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), la señora **Elizabeth Ann Lenhart** otorga su consentimiento, describe el inmueble correctamente y autoriza al Registro de Títulos a ejecutar la transferencia de la parcela en cuestión, por lo que dicho documento cumple con los requisitos establecidos por la ley y las resoluciones, y no vulnera el principio de especialidad.
- ix. Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió al rechazo del expediente, mediante el oficio Núm. ORH-00000121533, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), en virtud de que la señora **Elizabeth Ann Lenhart** está dando descargo y finiquito por un contrato que no se ha celebrado y que no conoce las condiciones ni el monto pactado al momento de

la firma, incumpléndose con los principios registrales de especialidad y legalidad establecidos en nuestra normativa.

CONSIDERANDO: Que, conforme se verifica en los originales registrales del Registro de Títulos, el inmueble identificado como: “Parcela núm. **102-A-1-B-72**, del Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de **595.00 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100249526**”, fue inscrito en fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil dos (2002), a nombre de los señores **José Ernesto Sánchez Bergés, Elizabeth Ann Lenhart, Juan Carlos Medina Bergés y María Isabel Martínez Paradas**, con estado civil casados, en virtud del acto bajo firma privada de fecha (06) del mes de diciembre del año dos mil dos (2002), legalizado por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, publicitado en el Certificado de Título Libro Núm. 1810, Folio Núm. 71, Hoja Núm. 0079.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima pertinente destacar que, en el expediente registral que nos ocupa, objeto de la presente acción recursiva, fue depositada un acta de divorcio de fecha veintiséis (26) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Junta Central Electoral, en la cual se evidencia que los señores **José Ernesto Sánchez Bergés y Elizabeth Ann Lenhart**, se divorciaron por mutuo consentimiento en fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil diecinueve (2019).

CONSIDERANDO: Que, se pudo constatar en la copia del acto auténtico Núm. 108, de fecha tres (03) del mes de octubre del año dos mil dieciocho (2018), instrumentado por la Licda. Ana María Rodríguez Castro, contenido de Acto de estipulaciones y convenciones de divorcio, que el señor **José Ernesto Sánchez Bergés** entrega a la señora **Elizabeth Ann Lenhart**, la suma de un millón cien mil dólares estadounidenses (US\$1,100,000.00), por concepto de la distribución de los bienes que le corresponde, y a su vez renuncia totalmente a reclamar derecho sobre de los bienes muebles e inmuebles adquiridos durante el matrimonio, los cuales pasan a ser propiedad del referido señor.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, en el expediente registral en cuestión, se encuentra depositado el acto bajo firma privada de fecha siete (7) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), contenido de recibo de saldo, mediante el cual la señora **Elizabeth Ann Lenhart** otorga carta de pago y finiquito legal por haber recibido la suma de dinero supra indicada, lo cual no tiene relación con la transferencia del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, si bien las piezas previas están relacionadas a que estos señores ya no se encuentran bajo una relación matrimonial, tomando en cuenta que, conforme al principio de tracto sucesivo y legitimidad, para el Registro de Títulos no reconocer en calidad de cotitular registral (copropietaria) a la señora **Elizabeth Ann Lenhart**, se debió presentar una decisión judicial que acogiera la partición de la comunidad de bienes entre ambos señores que así lo acreditara. En ese tenor, en el caso de la especie no figura esta documentación, por lo que, en el sistema registral ambos aún son copropietarios del inmueble en cuestión, necesitando la autorización de estos para la transferencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, las partes interesadas depositaron ante el Registro de Títulos una declaración jurada de fecha siete (7) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), suscrita por la señora **Elizabeth Ann Lenhart**, en la cual expresa la no objeción para que el inmueble identificado como: “Parcela núm. **102-A-1-B-72**, del Distrito Catastral No. **03**, con una extensión superficial de **595.00 metros cuadrados**, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. **0100249526**”, sea transferido en favor de terceros adquirentes; y además autoriza formalmente al Registrador de Títulos a proceder con la transferencia del inmueble antes descrito.

CONSIDERANDO: Que, de lo expuesto anteriormente, se colige que la **Elizabeth Ann Lenhart** dio expresamente su consentimiento para la transferencia del inmueble que nos ocupa, requisito esencial de conformidad con las normativas vigentes, independientemente a la fecha en que se haya otorgado su autorización y se formalizara el acto de venta. En efecto, el ordenamiento jurídico de la República Dominicana no contempla una prohibición o mandato que sea relativo a que las autorizaciones de transferencias de los cónyuges casados bajo el régimen de comunidad de bienes se tengan que efectuar en un mismo acto y en la misma fecha o posterior a la suscripción del contrato que contiene la transferencia.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, es posible validar que la actuación registral de compraventa cumple con los requisitos de forma y fondo establecido en la normativa, dado que consta la autorización para la transferencia la cotitular registral **Elizabeth Ann Lenhart** del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1421 del Código de Procedimiento Civil dispone que: “*El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad. **Puede venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos***” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, además, para el conocimiento de la rogación original (*solicitud de Certificación de estado jurídico, Duplicado por pérdida de Certificación de Registro de Acreedor, Cancelación de Hipotecas Convencionales, Transferencia por Venta con Hipoteca*), 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 el señor **José Luis Guzmán García**, en contra del oficio No. ORH-00000121533, de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322024561061; 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 veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), contentiva de Regularización parcelaria y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Instancia de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por la Licda. Melody Rojas Gómez; **b)** acto auténtico Núm. 99, de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de duplicado por pérdida de certificación de registro de acreedor, instrumentado por el Licdo. Juan Francisco Fanith Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3866; **c)** acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por el señor **Manuel de Jesús Rojas Mejía**, en representación de la sociedad comercial **Caona Capital, S. R. L.**, legalizadas las firmas por el Licdo. Rolando Olivero Espailat Bencosme, notario público de los del número de Moca, matrícula Núm. 5330; **d)** acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), contentivo de cancelación de hipoteca convencional, suscrito por el **Licdo. Hector Alfredo Echavarría Espailat**, en representación de la **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número del Distrito Nacional; **e)** acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil

veintitrés (2023), contenido de transferencia por venta e hipoteca, suscrito por el **Banco Popular Dominicano, S. A.,- Banco Múltiple**, representado por los señores **Arturo Luis Fernández Goico y Gabriel Molinari Pellice**, (acreedor); la sociedad comercial **Daf Partners, S. A.**, representada por los señores **Expedy Pou Coen, Noel Pou Coen, Felipe Carlos Germade H.** (deudora compradora); los señores **José Ernesto Sánchez Bergés y Juan Carlos Medina Bergés** (vendedores), legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3842; **f)** acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), contenido de adendum de acto de transferencia por venta e hipoteca, suscrito por el **Banco Popular Dominicano, S. A.,- Banco Múltiple**, representado por los señores **Arturo Luis Fernández Goico y Gabriel Molinari Pellice**, (acreedor); la sociedad comercial **Daf Partners, S. A.**, representada por los señores **Expedy Pou Coen, Noel Pou Coen, Felipe Carlos Germade H.** (deudora compradora); los señores **José Ernesto Sánchez Bergés y Juan Carlos Medina Bergés** (vendedores), legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3842, con relación al inmueble descrito como: *“Parcela núm. 102-A-1-B-72, del Distrito Catastral No. 03, con una extensión superficial de 595.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100249526”*, y, en consecuencia:

- i. Emitir por pérdida la certificación de registro de acreedor, en favor de **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$1,500,000.00, en virtud de la primera copia del acto auténtico Núm. 99, de fecha diecinueve (19) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el Licdo. Juan Francisco Fanith Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm.3866;
- ii. Cancelar el asiento registral Núm. 010509305, contenido de Hipoteca Convencional en primer rango, en favor de la **Asociación Cibao de Ahorros y Préstamos**, por un monto de RD\$1,500,000.00, en virtud del acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil trece (2013), legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público de los del número del Distrito Nacional;
- iii. Cancelar el asiento registral Núm. 010509306, contenido de Hipoteca Convencional en segundo rango, en favor de **Inversiones Rojas & Peña, S.R.L.**, por un monto de RD\$4,144,840.00, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), legalizadas las firmas por el Licdo. Rolando Olivero Espailat Bencosme, notario público de los del número de Moca, matrícula Núm. 5330;
- iv. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **José Ernesto Sánchez Bergés, Elizabeth Ann Lenhart, Juan Carlos Medina Bergés y María Isabel Martínez Paradas**;
- v. Emitir el Original y el Duplicado del Certificado de Título, en favor de **Daf Partners, S. A.**, RNC Núm. 1-31-07101-5. El derecho tiene su origen en **Venta con hipoteca**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés

(2023), legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3842;

- vi. Inscribir el asiento registral de **Hipoteca convencional**, por un monto de RD\$35,000,000.00, a favor de **Banco Popular Dominicano, S. A., - Banco Múltiple**, RNC Núm. 1-01-01063-2, en virtud del documento acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizadas las firmas por la Dra. Cándida Rita Núñez López, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 3842;
- vii. Emitir la Certificación de Registro de Acreedor (CRA), respecto al asiento registral de **Hipoteca convencional**, por un monto de RD\$35,000,000.00, a favor de **Banco Popular Dominicano, S. A., - Banco Múltiple**;
- viii. Emitir una Certificación de Estado Jurídico del inmueble objeto del presente recurso;
- ix. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con 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/saub