

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00044**

FECHA  
**04-03-2025**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0194**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por **Scotiabank República Dominicana, S. A., Banco Múltiple (anteriormente denominado Banco Dominicano del Progreso, S. A.)**, con registro nacional de contribuyente Núm. 1-01-04359-8, quien tiene como abogada apoderada especial a la Lcda. **Gelda María Cáceres Torres**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1020054-0, con estudio profesional abierto en la Avenida Gustavo Mejía Ricart esquina Abraham Lincoln, Torre Piantini, Suite 901, Sector Piantini, de esta ciudad, con el número de teléfono 809-542-2012 y el correo electrónico: [gelda.caceres@cacerestorres.com](mailto:gelda.caceres@cacerestorres.com).

En contra del oficio Núm. ORH-00000124850, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025014631.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025014631, inscrito en fecha catorce (14) del mes de noviembre año dos mil veinticuatro (2024), a las 03:53:47 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por venta y préstamo con garantía hipotecaria, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada suscrito entre: Justo Nicolás Olivo Méndez y María Cristina Acosta de Olivo (vendedores) y Distribuidora OG, S.R.L., debidamente representada por el señor Francisco Javier Ortíz Paredes (comprador), en fecha 23 de agosto del año 2010, legalizado por el Dr. Marcos del Rosario Peña Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional Matrícula 2407 ; **b)** contrato de préstamo con garantía hipotecaria, suscrito entre: Banco Dominicano del Progreso, S. A., (acreedor) y Distribuidora

OG, S.R.L., en fecha 23 de agosto del año 2010, legalizado por el Dr. Marcos del Rosario Peña Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional con matrícula Núm. 2407, en relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **181-B**, del Distrito Catastral Núm.**02**, con una extensión superficial de **600.00**, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 176/2025, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Félix Manuel Medina Ulerio alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Francisco Javier Ortíz Paredes**, representante de Distribuidora OG, S.R.L., en calidad de comprador.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 177/2025, de fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Félix Manuel Medina Ulerio alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a **OG Company, S.R.L.**, en calidad de comprador.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 192-2025, de fecha trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Félix Manuel Medina Ulerio, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Justo Nicolás Olivo Méndez y María Cristina Acosta**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **181-B**, del Distrito Catastral Núm.**02**, con una extensión superficial de **600.00**, 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 de rechazo Núm. ORH-00000124850, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025014631; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Transferencia por venta y préstamo con garantía hipotecaria, con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. **181-B**, del Distrito Catastral Núm.**02**, con una extensión superficial de **600.00**, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”, propiedad del señor **Justo Nicolás Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 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 ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

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 diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por José Manuel Tavera de la Cruz, cédula de identidad y electoral núm. 402-2036852-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), 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, 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el **Banco Scotiabank República Dominicana, Banco Múltiple (continuador jurídico del Banco Dominicano del Progreso, S.A.)**, en calidad de parte recurrente y acreedor hipotecario de la acción que se pretende; ii) el señor **Justo Nicolás Olivo Méndez**, en calidad de titular registral; iii) La compañía **Distribuidora OG, S.R.L. (OG Company, S.R.L.)**, en calidad de comprador.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Justo Nicolás Méndez Olivo Méndez y María Cristina Acosta**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia; y a la compañía **Distribuidora OG, S.R.L. (OG Company, S.R.L.)**, mediante los actos de alguacil 192/2025 y 177/2025 de fechas trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025) y diez (10) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), respectivamente, instrumentados por el ministerial Félix Manuel Medina Ulerio, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha trece (13) de febrero del año dos mil veinticinco (2025) y once

---

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

(11) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), respectivamente, en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; Sin embargo, dicha señora 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 23 de agosto del 2010, el **Banco Dominicano del Progreso, S. A.**, en calidad de acreedor y el señor **Francisco Javier Ortíz Paredes**, en calidad de deudor de la sociedad OG Company, S.R.L. (anteriormente denominada **Distribuidora OG, S.R.L.**), suscriben un contrato de préstamo con garantía hipotecaria; **ii)** que, en fecha 23 de agosto del 2010, los señores **Justo Nicolás Olivo Méndez y María Cristina Acosta** en calidad de vendedores y la Sociedad OG Company, S.R.L., (anteriormente denominada **Distribuidora OG, S.R.L.**, en calidad de compradores suscriben un contrato de venta; **iii)** que, en fecha 28 de octubre del 2010, fueron depositados ante el registro los documentos correspondiente a las actuaciones antes descritas; **iv)** que, en fecha 9 de noviembre del año 2011, fue acogido el desglose del expediente solicitado por el **Banco Dominicano del Progreso, S. A.**; **v)** que, en fecha 14 de noviembre del 2024, fueron depositados nuevamente los documentos relativos al caso en el Registro de Títulos del Distrito Nacional; **vi)** que, en fecha 4 de diciembre del 2024, fue emitido un oficio de corrección solicitando: a) depósitos de una nueva copia de cédula de identidad correspondiente a los señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo**, vigentes y actualizadas al formato biométrico de la Junta Central Electoral y b) la comparecencia de los señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo** (vendedores), a fin de ratificar el contrato de venta de inmueble de fecha 23 de agosto del 2010; **vii)** que, en fecha 17 de enero del 2025, fue emitido el oficio de rechazo por falta de cumplimiento del oficio anteriormente descrito; **viii)** que, en ocasión de la reiterada opinión del registro de títulos la entidad **Scotiabank República Dominicana, S. A., Banco Múltiple**, se ha visto imposibilitada de registrar la hipoteca en primer rango por un monto de RD\$5,340,800.00, resultando afectada en igual proporción la sociedad OG Company, S.R.L. (anteriormente denominada Distribuidora OG, S.R.L.); **ix)** que, como consecuencia de los reiterados esfuerzos realizados a los fines de localizar los vendedores, señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo**, fue posible constatar que los indicados señores se encuentran fallecidos, como pruebas están las actas inextensas de defunción expedidas por la Junta Central Electoral; **x)** que, **Scotiabank República Dominicana, S. A., Banco Múltiple**, no ha podido formalizar esta garantía hipotecaria desde la suscripción del contrato de préstamo con garantía hipotecaria; **xi)** que, por decisión de la Junta Central en el mes de diciembre del 2011, todas las cédulas de identidad con fecha de vigencia durante los años comprendidos desde el 2000 hasta el 2012 inclusive, tenían vigencia para realizar actividades normales; **xii)** que, por tales motivos solicitan que se revoque el oficio de rechazo emitido en fecha 17 de enero del 2025, se admita y ejecute la transferencia a favor de la compañía OG Company,

S.R.L., (anteriormente Distribuidora OG, S.R.L.) y se proceda con la inscripción de la hipoteca en primer rango a favor de **Scotiabank República Dominicana, S.A., Banco Múltiple**, por un monto de RD\$5,340,800.00, conforme contrato de fecha 23 de agosto del 2010.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que compone el presente recurso jerárquico y en respuesta de los argumentos planteados por la parte recurrente, es preciso establecer que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional emitió un oficio de subsanación, a los fines de solicitar lo siguiente: 1) copia de las cédulas de identidad y electoral de los señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo**, actualizadas al nuevo formato de la Junta Central Electoral; 2) la comparecencia de los señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo**.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los requerimientos antes descritos, las partes procedieron a depositar una instancia de fecha 9 de enero del año 2025, en la cual expresan que no ha sido posible localizar a los vendedores, señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo**.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en la imposibilidad de las partes interesadas de cumplir con lo solicitado en el oficio de subsanación emitido por este órgano registral, en consecuencia, no pudiendo ser posible aplicar correctamente el criterio de especialidad, establecido en el Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en la valoración de lo antes establecido, es oportuno señalar que, el señor **Justo Nicolás Olivo Méndez**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 8715, serie 10, adquiere el derecho de propiedad del inmueble objeto del presente recurso jerárquico, en virtud de Resolución que aprueba el deslinde realizado en fecha 16 de diciembre del 1996, inscrito en el registro de títulos en fecha 09 de enero del 1997, según se visualiza en el Libro Núm. 1493, Folio Núm. 9, hoja 011.

CONSIDERANDO: Que, conforme se evidencia en el contrato de venta de fecha veintitrés (23) del mes de agosto del año dos mil diez (2010), los señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo**, otorgaron su consentimiento para la transferencia del inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 181-B, del Distrito Catastral Núm.02, con una extensión superficial de 600.00, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, legalizadas las firmas por el Dr. Marcos del Rosario Peña Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional Matrícula 2407, quien afirma, fueron puestas en su presencia, libre y voluntariamente.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, esta Dirección Nacional estima pertinente agregar que, el artículo 54 literal “i” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que dentro de las facultades que comprende la función calificadora se encuentra: *“Citar o contactar, **de manera excepcional** y si lo considera pertinente, ya sea de forma presencial o por medios telemáticos, al o a los solicitantes, propietarios o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubiere, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el cual hubiere alguna duda respecto de su contenido”* (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, analizada la disposición antes citada, es preciso destacar que, contrario a lo planteado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada. En ese sentido, ante el fallecimiento de los señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo**, se evidencia la imposibilidad relacionada a la comparecencia de los referidos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución Núm. DNRT-R-2019-00121, estableció que: “...*nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar (...)*”<sup>2</sup>.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, es importante indicar que, el acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta ante descrito, fue legalizado por el Dr. Marcos del Rosario Peña Taveras notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2407, quien, por el hecho de ser notario público, a raíz de las disposiciones del artículo 16, párrafo II, de la Ley No. 140-15, sobre Notariado, es un oficial público, que puede dar carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece que: “*la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa. Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de Transferencia por venta y préstamo con garantía hipotecaria, 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, en otro orden, es relevante resaltar que, la cédula de identidad y electoral es el documento legalmente expedido a los ciudadanos dominicanos y extranjeros con residencia legal en la República Dominicana, a los fines de que realicen actos civiles. En tal aspecto, cabe indicar que, mediante la Resolución Núm. OS/2014 de fecha 15 de diciembre del año 2014, la Junta Central Electoral estableció un plazo de validez para las cédulas de identidad y electoral cuya emisión data del año 1998, conocidas comúnmente como “Cédula Amarilla”, disponiendo como fecha límite de vigencia hasta el día diez (10) del mes de enero del año dos mil quince (2015)<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Consultable en: [https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones\\_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf](https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf)

<sup>3</sup> Resolución Núm. OS/2014, de fecha 15 de diciembre del año 2014, emitida por la Junta Central Electoral, pág.3.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante indicar que las copias de las cédulas de identidad y electoral pertenecientes a los señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo** vencieron en el año 2004, sin embargo, luego de analizada la Resolución Núm. OS/2014 antes citada, dichos documentos de identidad y electoral pueden ser considerados como válidos para el caso de especie de que se trata, puesto que al momento de la suscripción del acto de venta de fecha 23 del mes de agosto del año 2010, los referidos documentos se encontraban vigentes de acuerdo al rango de fechas establecido por la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, luego de analizadas las documentaciones que sustentan la presente solicitud, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha comprobado que con relación a las copias de las cédulas de identidad y electoral pertenecientes a los señores **Justo Nicolás Méndez y María Cristina Acosta de Olivo**, es posible corroborar datos esenciales sobre las copias de los plásticos, los cuales permiten la aplicación del Principio de Especialidad respecto al sujeto de derecho.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de **Especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3 numeral 6, de la citada ley, 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.”*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe y Eficacia**, señalados en los párrafos anteriores, 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”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 24 numeral 91, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 14 y 54 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, incoado por la entidad **Scotiabank República Dominicana, S. A., Banco Múltiple (continuador jurídico del Banco Dominicano del Progreso, S. A.)**, en contra del oficio Núm. ORH-00000124850, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025014631; y en consecuencia revoca la calificación realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año veinticuatro (2024), a las 03:53:47 p.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Venta y Préstamo con Garantía Hipotecaria, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada suscrito entre: Justo Nicolás Olivo Méndez y María Cristina Acosta de Olivo (vendedores) y Distribuidora OG, S.R.L., debidamente representada por el señor Francisco Javier Ortíz Paredes (comprador), en fecha 23 de agosto del año 2010, legalizado por el Dr. Marcos del Rosario Peña Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional Matrícula 2407 ; **b)** contrato de préstamo con garantía hipotecaria, suscrito entre: Banco Dominicano del Progreso, S. A., (acreedor) y Distribuidora OG, S.R.L., en fecha 23 de agosto del año 2010, legalizado por el Dr. Marcos del Rosario Peña Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional con matrícula Núm. 2407; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 181-B, del Distrito Catastral Núm.02, con una extensión superficial de 600.00, metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, y en consecuencia:

- i.** Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Justo Nicolás Olivo Méndez**;
- ii.** Emitir el original en favor de **Distribuidora OG, S.R.L.**, titular del Registro Nacional de Contribuyente Núm. 1-24-02513-3.
- iii.** Inscribir el asiento de **Hipoteca convencional en primer rango**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Scotiabank República Dominicana, S. A., Banco Múltiple (continuador jurídico del Banco Dominicano del Progreso, S. A.)**, RNC núm. 1-01-04359-8,

por un monto de RD\$5,340,800.00. El derecho tiene su origen en acto bajo firma privada de fecha 23 de agosto del año 2010, legalizado por el Dr. Marcos del Rosario Peña Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional con matrícula Núm. 2407.

- iv. Practicar el asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/gmj