

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00047

FECHA
07-03-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0231

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) 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 catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Diógenes Armando Salcedo Inoa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cedula de identidad y electoral Núm. 001-0190615-4, domiciliado y residente en la Autopista Duarte, Km. 19, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Dres. Fernando Martínez Mejía y Francisco Veras Santos**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núms. 001-0190408-4 y 001-1336276-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en el núm. 26, de la Avenida Republica de Colombia, esquina calle Ira., sector Los Ríos, Distrito Nacional; quienes a su vez representan al señor **José Cipriano Taveras Marcano**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cedula de identidad y electoral Núm. 095-0011796-6, presidente de la sociedad Procesadora Hermanos Taveras CXA.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000125500, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025056018.

VISTO: El expediente registral original Núm. 9082024424544, inscrito en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:20:05 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial definitiva, en virtud de acto bajo firma privada de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), contentivo de cancelación de hipoteca, legalizado por el Dr. Félix del Orbe Berroa, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula núm. 2895, suscrito por la sociedad Procesadora Hermanos Taveras, C. POR A., en calidad de acreedor; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 24-B, del Distrito Catastral Núm. 24, con una extensión superficial de 40,421.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400032751”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 9082025056018, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:18:57 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio Núm. ORH-00000125500, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: Los asientos registrales de los inmuebles identificados como: *“Parcela Núm. 24-B, del Distrito Catastral Núm. 24, con una extensión superficial de 40,421.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400032751”*, propiedad del señor propiedad de **Diógenes Armando Salcedo Inoa**.

VISTO: 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-00000125500, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025056018; concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial definitiva, en virtud del documento de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), acto bajo firma privada legalizado por el Dr. Félix del Orbe Berroa, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula núm. 2895, suscrito por la sociedad Procesadora Hermanos Taveras, C. por A., en calidad de acreedor; con relación al inmueble identificado como: *Parcela Núm. 24-B, del Distrito Catastral Núm. 24, con una extensión superficial de 40,421.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400032751”*.

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 veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Fernando Martínez Mejía, cédula de identidad num.001-0190408-4, e interpuso esta acción recursiva en catorce (14) 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 materia¹.

CONSIDERANDO: Que, es preciso destacar 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 en los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Procesadora Hermanos Taveras C. por A.**, en calidad de acreedor y recurrente; ii) **Diógenes Armando**

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

Salcedo Inoa, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente acción recursiva, no siendo necesaria la notificación.

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación original presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, procuraba la cancelación de Hipoteca Judicial definitiva, con relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la parte interesada interpuso una solicitud en reconsideración, en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibles por falta de notificación mediante Oficio Núm. ORH-00000125500, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el señor José Cipriano Taveras Marcano, presidente de la empresa Procesadora Hermanos Taveras C. por A., inició un proceso de cobro contra el señor Diógenes Armando Salcedo Inoa, obteniendo la sentencia civil de la Suprema Corte de Justicia, con la cual inscribió hipoteca judicial definitiva sobre el inmueble del deudor; **ii)** que, ha desaparecido el motivo de la inscripción, ya que Diógenes Armando Salcedo Inoa procedió a saldar la deuda, y por tanto se ha producido el formal recibo de descargo y finiquito, por lo que procede ahora a retirar la inscripción que pesa sobre su bien inmueble; **iii)** que, a pesar de que la parte acreedora ha demostrado su desinterés, prueba de ello es que firma junto a nos la presente instancia de solicitud de radiación, el registrador de títulos de Santo Domingo ha rechazado en reiteradas ocasiones radiar la hipoteca que pesa sobre el inmueble del solicitante; haciendo incesantes pedidos de subsanación que han sido suplidos religiosamente un tras otro; sin que pueda el propietario obtener el fin perseguido de la radiación de hipoteca; **iv)** que, de una simple lectura de la instancia en solicitud de radiación, se hubiera percatado el funcionario de que a) no se trata de una solicitud contenciosa, sino graciosa o administrativa, b) no existen partes en contra, prueba de ello es que el mismo abogado a cuya solicitud se inscribió la hipoteca es el que está firmando y solicitando la radiación; **v)** que, por todos estos motivos, sea declarado como bueno y válido el presente recurso jerárquico, acogiendo el mismo y ordenando al Registro de Títulos de Santo Domingo radiar totalmente la Hipoteca Judicial Definitiva que pesa sobre el inmueble al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 24-B, del Distrito Catastral Núm. 24, con una extensión superficial de 40,421.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400032751”*, inscrita en fecha 19 de septiembre del año 2019, en el Registro de Títulos de Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante Oficio núm. ORH-00000125500, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“Se Rechaza el presente expediente, en vista de que las partes no han cumplido en cuanto al depósito del acta de asamblea en la cual se otorga la calidad de representante al señor Francisco Veras Santos, para que actuar en representación de la entidad acreedora Procesadora Hermanos Taveras, C. por A.”*.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración en contra del citado Oficio núm. ORH-00000125500, teniendo como resultado: *“Se declara inadmisibles la presente solicitud de reconsideración, toda vez que, en vista de*

que no ha sido aportado el acto de alguacil, contenido de notificación del presente recurso, a las partes envueltas en el proceso, titulares registrales del inmueble que nos ocupa, en virtud de lo establecido en el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos. (Sic).

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que sustenta el expediente objeto de la presente acción recursiva, y en contestación a los argumentos establecidos por la parte interesada, esta Dirección Nacional pudo verificar que, ciertamente para el conocimiento y calificación del expediente registral Núm. 9082024424544, figuran depositados los documentos societarios constitutivos de la sociedad Procesadora Hermanos Taveras, C. por A. de fecha 15 de junio del año 2009, en la cual, en el artículo 48, literal 12, se establece lo siguiente: *“se inviste de poder al presidente, José Cipriano Taveras Marcano, para tomar toda clase de inscripción hipotecaria u otras, puede asentir, desistir, transigir, comprometer, cancelar restringir, reducir inscripciones de privilegios e hipotecas con o sin pago o purgar estas”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, resulta importante mencionar que, entre las documentaciones que componen el presente expediente registral, consta depositado el documento de fecha 14 del mes de enero del año 2025, legalizado por el Dr. Félix del Orbe Berroa, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2895, contenido de poder especial, mediante el cual, José Cipriano Taveras Marcano, en calidad de gerente general de la sociedad Procesadora Hermanos Taveras, C. por A., otorga su consentimiento y autorización al señor Francisco Veras Santos, para que este, en su nombre y representación otorgue formal recibo de descargo y finiquito, así como autorice la radiación de la hipoteca judicial definitiva que pesa sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en este aspecto, es preciso resaltar que, el artículo 47 del citado estatuto social de la Procesadora Hermanos Taveras, C. por A., de fecha 15 de junio del año 2009, establece que: *“El presidente podrá delegar en el vicepresidente o en cualquier otro funcionario de la compañía, o en una o varias personas, sean accionistas o no, todos o parte de los poderes y atribuciones de que está investido, pero será responsable frente a la compañía de todos los actos efectuados por las personas por quienes haya hecho dicha delegación”*.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 25 de la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, establece que: *“Las sociedades comerciales serán administradas por uno o varios mandatarios, asalariados o gratuitos, que podrán ser o no socios. Esos mandatarios podrán delegar en todo o en parte sus atribuciones, si el contrato de sociedad o los estatutos lo permiten, pero serán responsables frente a la sociedad por actos de las personas a quienes las deleguen”*. En efecto, ha quedado comprobado que el señor Francisco Veras Santos, está acreditado para actuar en representación de la entidad **Procesadora Hermanos Taveras, C. por A.**, toda vez que figura el consentimiento otorgado por el gerente general de la referida sociedad, para radiar el derecho real de garantía objeto de la presente acción.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el principio II de la Ley 108-05, del 23 de marzo del año 2005, de Registro Inmobiliario, implementa el sistema de publicidad inmobiliaria sobre la base del criterio de especialidad el cual consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme los planteamientos expuestos, se hace posible la aplicación correcta del criterio de especialidad en cuanto al sujeto registral, consagrado en el Principio II, de la Ley de Registro Inmobiliario Núm. 108-05.

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 de Santo Domingo; 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 de Santo Domingo 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, 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; y el artículo 25 de la Ley 479-08 General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada,

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 el señor **Diógenes Armando Salcedo Inoa y la sociedad Procesadora Hermanos Taveras C. POR A**, en contra del oficio Núm. O ORH-00000125500, de fecha veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025056018; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa parcial otorgada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 12:20:05 p.m., contentivo de solicitud de Cancelación de Hipoteca Judicial definitiva; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 24-B, del Distrito Catastral Núm. 24, con una extensión superficial de 40,421.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo; identificado con la matrícula núm. 2400032751”*, y en consecuencia a:

- i. Cancelar el asiento de **Hipoteca Judicial Definitiva**, en el registro complementario del referido inmueble, en favor de **Procesadora Hermanos Taveras, C. por A.**, por un monto de RD\$140,021.30.

El derecho tiene su origen en el documento de fecha 20 julio 2006, Sentencia Núm. 00450 emitida por la Quinta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SESTO: 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/yga