

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00055

FECHA
13-03-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0222

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) 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 veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Luis Ramón Rodríguez Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1164691-5, y **Deidamia Altagracia Ramírez Jackson de Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1144488-1, casados entre sí, domiciliados y residentes en la avenida Anacaona, Apto. F-5, del Condominio Edificio Torre Serena, ubicado en el sector Bella Vista, Distrito Nacional; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Ode Altagracia Mata**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0287594-5, con estudio profesional abierto en común en la calle Pablo del Pozo Núm. 12 altos, del sector El Renacimiento de esta ciudad del Distrito Nacional.

En contra del oficio Núm. ORH-00000125069, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322025013899.

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025013899, inscrito en fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:04:08 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil uno (2001), suscrito entre **Inmobiliaria Cantabria, S. A.**, representada por el señor **Carlos Enrique Pellerano Senior**, en calidad de vendedora, y los señores **Luis Ramón Rodríguez Peña y Deidamia Altagracia Ramírez de Rodríguez**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Luis Alcántara Méndez, notario

público de los del número del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. F-5, Quinta Planta, del condominio Torre Serena, edificado sobre el Solar Núm. 1-REF, de la Manzana Núm. 3031, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 225.81 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100374421*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000125069, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 135-25, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Carlos Manuel Metivier Mejía, alguacil ordinario de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a la entidad **Inmobiliaria Cantabria, S. A.**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. F-5, Quinta Planta, del condominio Torre Serena, edificado sobre el Solar Núm. 1-REF, de la Manzana Núm. 3031, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 225.81 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100374421*”.

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-00000125069, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322025013899; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Apartamento Núm. F-5, Quinta Planta, del condominio Torre Serena, edificado sobre el Solar Núm. 1-REF, de la Manzana Núm. 3031, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 225.81 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100374421*”, propiedad de la sociedad comercial **Inmobiliaria Cantabria, S. A.**

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 fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Ode Altagracia Mata, cédula de identidad y

electoral núm. 001-0287594-5, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha trece (13) 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, 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) **Luis Ramón Rodríguez Peña y Deidamia Altagracia Ramírez Jackson de Rodríguez**, en calidad de compradores y parte recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) **Inmobiliaria Cantabria, S. A.**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a **Inmobiliaria Cantabria, S. A.**, en calidad de vendedora y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 135-25 de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha catorce (14) de febrero del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 los señores **Luis Ramón Rodríguez Peña y Deidamia Altagracia Ramírez Jackson de Rodríguez**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000125069, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025); **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

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

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 las partes no han aportado el original o copia certificada de la documentación donde se valide como pasa la sociedad del consejo de administración de la entidad Inmobiliaria Cantabria, S. R. L., encabezado por los señores Zilio Oliviero, Enrique Pellerano Senior y Katiuska Jimenez Castillo, al consejo compuesto por María Luisa Petelli, Claudio Torrini y Marco Torrini; **ii)** que, para el conocimiento de la solicitud de transferencia por venta, fue depositada el acta de asamblea de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año mil novecientos noventa y ocho (1998), correspondiente a la entidad Inmobiliaria Cantabria, S. A., mediante la cual se autoriza al señor **Carlos Enrique Pellerano Senior** a vender los inmuebles de la sociedad; el acta de asamblea de fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil nueve (2009), en la cual se conoció la transformación social de la entidad a **Inmobiliaria Cantabria, S. R. L.**, así como el acta de asamblea de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante la cual se ratifica la venta realizada del inmueble que nos ocupa; **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 los señores **Luis Ramón Rodríguez Peña y Deidamia Altagracia Ramírez Jackson de Rodríguez**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original en razón de que: “(...) *las partes no han cumplido con lo solicitado, en el entendido de que no fue depositado en el expediente, el original o copia certificada de la documentación donde se pueda validar como pasa la sociedad del consejo de administración de la entidad Inmobiliaria Cantabria, S. R. L., encabezado por los señores Zilio Oliviero, Enrique Pellerano Senior y Katiuska Jimenez Castillo, al consejo compuesto por María Luisa Petelli, Claudio Torrini y Marco Torrini (...)*”.

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 Núm. 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. 0322025013899, contentivo de Transferencia por Venta fue aportada el Acta de Asamblea General Extraordinaria, de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año mil novecientos noventa y ocho (1998), emitida por la compañía Inmobiliaria Cantabria, S. A., mediante la cual el señor Carlos Enrique Pellerano Senior, quedó autorizado en su calidad de vicepresidente para: “vender los bienes inmuebles de la sociedad en los montos y en las condiciones que juzgue convenientes, quedando facultado a suscribir toda la documentación que fuere requerida para los fines...” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, se pudo verificar en la referida acta de asamblea, que el consejo de administración de la compañía Inmobiliaria Cantabria, S. A. se encontraba conformado por los señores Oliviero Zilio, en

² La presente disposición se encontraba vigente al momento de la emisión del acta de asamblea de fecha 29 del mes de junio del año 1998 y la realización del acto de venta de fecha 28 del mes de agosto del año 2001, 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.

calidad de presidente, Carlos Enrique Pellerano Senior, en calidad de vicepresidente, y Katiuska Jimenez Castillo, en calidad de secretaria.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, fue depositada en el expediente el acta de asamblea de fecha dieciocho (18) del mes de junio de año dos mil nueve (2009), en la cual se aprobó la transformación social de la compañía Inmobiliaria Cantabria, S. A. a Inmobiliaria Cantabria, S. R. L., por los socios señores Claudio Torrini, Marco Torrini y María Luisa Pateli Cappellina, representados por el señor José Dimas Reynoso Cruz, los cuales figuran en el Registro Mercantil Núm. 16933SD, emitido por la Cámara de Comercio y Producción Santo Domingo.

CONSIDERANDO: Que, de la misma manera, fue aportada el acta de asamblea de fecha siete (07) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), mediante la cual se ratifica la venta realizada por la entidad antes mencionada, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil uno (2001), del inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. F-5, Quinta Planta, del condominio Torre Serena, edificado sobre el Solar Núm. I-REF, de la Manzana Núm. 3031, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 225.81 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100374421”*.

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 **Carlos Enrique Pellerano Senior** en sus atribuciones de vicepresidente, poseía la calidad para transferir el inmueble supra indicado, al momento de la realización del contrato de venta de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil uno (2001).

CONSIDERANDO: Que, en el caso de especie, es preciso puntualizar que, ha sido ratificada la venta del inmueble que nos ocupa por el consejo de administración actual de la sociedad comercial Inmobiliaria Cantabria, S. R. L., lo que constituye la aquiescencia de los mismos respecto de la operación realizada.

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

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, 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, 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 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*); los artículos 3, numeral 6, 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, interpuesto por los señores **Luis Ramón Rodríguez Peña y Deidamia Altagracia Ramírez Jackson de Rodríguez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000125069, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322025013899; 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 trece (13) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 04:04:08 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento Núm. F-5, Quinta Planta, del condominio Torre Serena, edificado sobre el Solar Núm. I-REF, de la Manzana Núm. 3031, del Distrito Catastral Núm. 01, con extensión superficial de 225.81 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con la matrícula Núm. 0100374421”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrada en favor de **Inmobiliaria Cantabria, S. A.**;
- ii. Emitir el original y duplicado de constancia anotada en favor de **Luis Ramón Rodríguez Peña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1164691-5, y **Deidamia Altagracia Ramírez Jackson de Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral

Núm. 001-1144488-1, casados entre sí. El derecho adquirido a **Inmobiliaria Cantabria, S. A.** representada por **Carlos Enrique Pellerano Senior**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0160763-8. El derecho tiene su origen en **Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil uno (2001), legalizadas las firmas por el Dr. Luis Alcantara Méndez, notario público de los del número del Distrito Nacional.

- 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/saub