

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00015

FECHA
02-02-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2141

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), años 181 de la Independencia y 162 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 dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Juan Teudis Florimón de la Rosa**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0081315-3, representado por el Dr. Gregorio Jiménez Coll y el Lic. Gregory Jiménez Peralta, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, portadores de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0722568-2 y 001-1801730-0, respectivamente, con estudio profesional en esta ciudad, en el apartamento Núm. 101, del condominio Elisa, edificio Núm. 909, de la Avenida Bolívar, Ensanche la Julia.

En contra del oficio Núm. ORH-00000148178, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025909479.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025909479, inscrito en fecha dos (02) del mes de octubre del año veinticinco (2025), a las 11:37:50 a.m., contentivo de solicitud de cancelación de hipoteca convencional, en virtud de los siguientes documentos: a) Acto bajo firma privada de fecha veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil dos (2002), suscrito por **Inmobiliaria Sorincasa, C. por A.**, legalizado por el Dr. Carlos H. Rodríguez Vidal, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, y; b) Instancia de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lic. Gregory Jiménez Peralta; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela 1-B-REF-12-E, del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 5,135.68 metros cuadrados ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400064776”*.

VISTO: El acto de alguacil núm. 2391-12-25, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Carlos Churchill Tejeda Cruz, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a **Inmobiliaria Sorincasa, C. por A.**, en calidad de la acreedora de la hipoteca convencional que se pretende cancelar

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela 1-B-REF-12-E, del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 5,135.68 metros cuadrados ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400064776”*.

VISTOS: 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-00000148178, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082025909479; concerniente a la solicitud de cancelación de hipoteca convencional, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela 1-B-REF-12-E, del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 5,135.68 metros cuadrados ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula Núm. 2400064776”*

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 de Santo Domingo, procura la inscripción de una cancelación de hipoteca convencional bajo el expediente núm. 9082025909479, relacionado al inmueble que nos ocupa; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000148178, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), y; **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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) **Juan Teudis Florimón de la Rosa**, en calidad de titular registral del inmueble descrito en referencia y parte recurrente del presente recurso jerárquico, y; ii) **Inmobiliaria Sorincasa, C. por A.**, en calidad de acreedora de la hipoteca convencional que se pretende cancelar.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Inmobiliaria Sorincasa, C. por A.**, en calidad de acreedora de la hipoteca convencional que se pretende cancelar, mediante acto de alguacil núm. 2391-12-25, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Carlos Churchill Tejeda Cruz, alguacil ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; Sin embargo, dicha sociedad comercial 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, mediante el acto de fecha 12 de diciembre del año 2001, legalizado por el Dr. Carlos H. Rodríguez Vidal, la sociedad Inmobiliaria Sorincasa, otorgó un préstamo por RD\$13,000,000.00 al señor Juan Teudis Florimón de la Rosa, con garantía hipotecaria sobre el inmueble identificado como Parcela núm. 1-B-REF-12-e del DC 06; hipoteca que fue inscrita en fecha 19 de marzo del año 2002;

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*788-2022*).

- ii. Que, en fecha 26 de julio del año 2002, se suscribió el acto de cancelación de hipoteca, suscrito por la señora Angela Eunice Arias Romero, actuando en calidad de presidente de la sociedad.
- iii. Que, al consultar en los archivos del Registro de Títulos relativos a la inscripción de la hipoteca no figuran los documentos societarios de la sociedad acreedora ni el documento de identidad de la señora Arias Romero, ya que en ese entonces no eran requisitos exigidos para este tipo de operaciones.
- iv. Que, con el objetivo de radiar la hipoteca fue solicitada por ante el Registro la cancelación de la misma, depositando a tales fines el acto de cancelación de hipoteca, duplicado del registro de acreedor, certificación de propiedad inmobiliaria (IPI) vigente, sin embargo, no fue posible obtener los documentos relativos a la sociedad y a su representante, teniendo en consideración que al momento de la realización del acto de cancelación dicha documentación no era requisito en el Registro de Títulos.
- v. Que, el expediente fue rechazado definitivamente en fecha 04 de diciembre del año 2025, y que, si bien los requisitos actuales requieren la documentación societaria para la actuación pretendida, resulta injusto que el señor Juan Teudis Florimón de la Rosa, sea vea obligado a gestionar documentación que al momento de ser realizado el documento no eran requerido, y;
- vi. Que, por tales motivos se solicita que revoque el oficio de rechazo, y en consecuencia se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo que proceda con la cancelación de hipoteca convencional en primer rango, por RD\$13,000,000.00, inscrita a favor de Inmobiliaria Sorincasa, C. por A. sobre la Parcela núm. 1-B-REF-12-E del DC 06, propiedad del señor Juan Teudis Florimón de la Rosa.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se verifica que el Registro de Títulos de Santo Domingo, otorgó calificación negativa a la actuación sometida a su escrutinio, mediante el oficio núm. ORH-00000148178, fundamentando su decisión en, *la imposibilidad de confirmar la autenticidad de la firma de la señora Angela Eunice Arias Romero en el acto de cancelación de hipoteca, ante la ausencia de documentación que acreditara su calidad para representar a la sociedad acreedora.*

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, dicho rechazo se sustentó en el requerimiento de la documentación societaria de la sociedad comercial **Inmobiliaria Sorincasa, C. por A.**, específicamente el acta de asamblea y el Registro Mercantil, a los fines de comprobar la calidad de la señora **Angela Eunice Arias Romero** como representante legal de la misma, así como copia de su cédula de identidad y electoral; documentación que no fue depositada para la valoración del expediente.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, sobre ese aspecto, es preciso destacar que, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, no ha sido aportado documento alguno que permita acreditar la calidad con la que la señora **Angela Eunice Arias Romero** suscribió el acto de cancelación de hipoteca en nombre de la sociedad comercial **Inmobiliaria Sorincasa, C. por A.**, en su condición de acreedor de la garantía hipotecaria cuya cancelación se pretende.

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa, el artículo 26 de la Ley núm. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, establece que, *las sociedades comerciales se encuentran representadas a través sus administradores o gerentes.*

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la Ley núm. 3-02, sobre Registro Mercantil, en su artículo cuarto, instituye las funciones que cumplirá el Registro Mercantil, mediante el cual en el numeral quinto establece que: “(...) *de los actos, bajo firma privada o auténticos, relativos a la constitución, a las asambleas o juntas generales extraordinarias, tendentes a modificar los estatutos sociales o disolver la sociedad, así como a las asambleas o juntas generales ordinarias de las sociedades comerciales, tanto anuales como ocasionales, así como actos relativos a la decisión de suspender o cancelar operaciones. (...)*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, el artículo 11 de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, que estaba vigente al momento de la inscripción del expediente, establece las formalidades que deben cumplir las personas jurídicas en las actuaciones registrales, dentro de las cuales, se puntualiza los *nombres y apellidos y demás generales de su representante legal, acompañado de la copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social, visada o certificada por Cámara de Comercio y Producción correspondiente.*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, una vez analizados los argumentos esbozados por la parte interesada y verificados los documentos que componen el expediente en cuestión, esta Dirección Nacional, en consonancia con lo establecido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, entiende a bien establecer que las causas que dieron origen al rechazo del expediente registral núm. 9082025909479, no han variado, toda vez que, de conformidad con la normativa vigente, no fueron aportados los documentos que permitan acreditar la calidad de la señora **Angela Eunice Arias Romero**, para actuar en nombre y representación de la sociedad comercial **Inmobiliaria Sorincasa, C. por A.**, en la suscripción del acto de cancelación de hipoteca de fecha 26 de julio del año 2002, legalizado por el Dr. Carlos H. Rodríguez Vidal, notario público de los del número del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma, 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 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 11 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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Juan Teudis Florimón de la Rosa**, contra el oficio Núm. ORH-00000148178, de fecha cuatro (04) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025909479; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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/pts