

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2026-00036**

FECHA  
**10-03-2026**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2026-0273**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Víctor Felipe Maloon** de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1607417-0, domiciliado y residente en la calle Salvador Esturla, Edificio núm. 6 piso núm. 5, apartamento núm. 5-A, Ensanche Naco; quien tiene como abogado constituido y apoderado al Dr. **Oscar Eladio German Taveras**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0803147-7, domiciliado y residente en la calle núm. 15, Urbanización Yolenny, Hato Nuevo, Manoguayabo, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfono 809-758-8757, correo electrónico [pastorgerman08@gmail.com](mailto:pastorgerman08@gmail.com).

En contra del oficio núm. O.R.284636, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 4812513838, emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata.

VISTO: El expediente registral núm. 4812513239, inscrito el día veintinueve (29) del mes de octubre del año dos mil veintiséis (2026), a las 01:32:00 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y tres (1993), legalizadas las firmas por el Dr. Juan Portalatin Ortiz Almonte, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre **Compañía de Inversiones Agropecuarias, S. A., (IASA)**, representado por el señor **Manuel de Jesús Pérez**, en calidad de vendedor, y **Víctor Felipe Maloon**, en calidad de comprador; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos Monte Plata, a través del oficio núm. O.R.277405, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 4812513838, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 07:48:00 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Monte Plata, en contra del citado oficio núm. O.R.277405, a fin de que dicha

oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 045/2026, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la ministerial Miguelina Polanco Marmolejos, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo segunda sala provincia Santo Domingo; mediante el cual el señor **Víctor Felipe Maloon**, en calidad de comprador y parte recurrente, le notifica en domicilio desconocido la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Agropecuarias, S. A., (IASA)**, en calidad de representante de la compañía **Inversiones Agropecuarias, S. A.**, titular del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 76,338.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 37, del Distrito Catastral núm. 05, ubicada en el municipio y provincia de Monte Plata, identificado con el núm. 3001157260”*.

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. O.R.284636, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 4812513838, emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata; concerniente a la solicitud de reconsideración del expediente original contentivo de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 76,338.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 37, del Distrito Catastral núm. 05, ubicada en el municipio y provincia de Monte Plata, identificado con el núm. 3001157260”*; propiedad de la compañía **Inversiones Agropecuarias, S. A. (IASA)**.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Oscar Eladio German Taveras, cédula de identidad y electoral núm. 001-0803147-7, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), 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, 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) **Víctor Felipe Maloon**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **la Compañía**

---

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

**de Inversiones Agropecuarias, S. A. (IASA)**, debidamente representada por el señor **Manuel de Jesús Pérez**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 045/2026, de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la ministerial Miguelina Polanco Marmolejos, alguacil ordinario del Juzgado de Trabajo segunda sala provincia Santo Domingo, por domicilio desconocido a la **Procuraduría Fiscal del Distrito Nacional**, en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición.

CONSIDERANDO: Que, resulta oportuno señalar que, el artículo 69 ordinal 7mo, del Código Procedimiento Civil de la República Dominicana, establece que: *“A aquellos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original”*.

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 Monte Plata, procura la solicitud de Transferencia por Venta, sobre el inmueble de referencia;
- b. Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Monte Plata, mediante oficio núm. O.R.277405, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), bajo el entendido de que la compañía Inversiones Agropecuaria, S. A., no se encuentra debidamente matriculada en la cámara de comercio.
- c. Que la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio núm. O.R.277405, el cual fue rechazado mediante O.R.284636, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026).
- d. Que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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, 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 parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. que, en fecha 29 de octubre del año 2025, se depositó por ante el Registro Inmobiliario la solicitud de emisión de certificado de título de propiedad transferencia, solicitado por el señor Víctor Felipe Maloon, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y tres (1993);
- ii. que, después de haber depositado dichas documentaciones por la oficina de CENAU, en fecha 29 de diciembre del año 2025, la registradora de Monte Plata emitió el oficio de rechazo núm. O.R.284636, en virtud de que la empresa Compañía de Inversiones Agropecuarias, S. A., (IASA), no se encuentra matriculada en la Cámara de Comercio y Producción, por lo que no cuenta con un registro mercantil, como bien lo especifica la certificación depositada por la parte interesada;

- iii. que, de acuerdo con el expediente núm. 4812513239, se procura la transferencia sobre los derechos de la compañía de Inversiones Agropecuarias, S. A., dentro del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 76,338.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 37, del Distrito Catastral núm. 05, ubicada en el municipio y provincia de Monte Plata, identificado con el núm. 3001157260”*;
- iv. que, la parte interesada interpuso recurso de reconsideración bajo el expediente núm. 4812513838, exponiendo la imposibilidad de constatar la documentación que acrediten el registro de la compañía de inversiones agropecuarias, S. A., debido a que la misma existe desde el año 1980 y en esas fechas las de las sociedades comerciales eran ambiguas y manuales. Haciendo la salvedad que, la carta constancia a favor de la compañía fue emitida en el año 1980, bajo la Ley 1542 del, 11/10/1947. Y la ley que regulaba las compañías comerciales en los años ochenta era el código civil y el código de comercio;
- v. que, las negociaciones realizadas entre la compañía de inversiones Agropecuarias, S. A., representada por Manuel de Jesús Pérez, quien es la vendedora, y el señor Víctor Felipe Maloon, quien es el comprador, se inició a finales de los ochenta y se formalizó en los años noventa;
- vi. que, cuando el señor Víctor Felipe Maloon, nos plantea la situación de regularizar dicha situación por ante el registrador de títulos correspondiente, comenzamos a realizar todas las investigaciones de lugar, siendo infructuoso por todas partes, solicitando a las diferentes instituciones certificación en donde aparezca algún dato de esta compañía y no fue posible por ninguna de las instituciones encargadas de registrar y supervisar dichas instituciones comerciales;
- vii. que, por esta y todas las razones que pudieran ser suplidas, solicitamos que sea revocado el oficio de fecha 03 de febrero del año 2026 y se proceda a emitir el certificado de título de propiedad a nombre del señor Víctor Felipe Maloon.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos de Monte Plata, concluyó que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en virtud de que: *“(…) la solicitud de transferencia por venta no cumple con los requisitos de fondo y forma requeridos en virtud del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022 y disposición técnica núm. DNRT-DT-2023-001, sobre requisitos para actuaciones registrales de fecha 28/08/2023”*; debido a las consideraciones siguientes:

- a. que, luego de analizar la documentación presentada y realizadas las investigaciones de lugar, advertimos que la empresa compañía de Inversiones Agropecuarias, S. A., (IASA) no se encuentra matriculada en la Cámara de Comercio y Producción, por lo que no cuenta con un registro mercantil, como bien lo especifica la certificación depositada por la parte interesada de fecha 25/07/2025, y;
- b. que, siguiendo con lo expuesto, no fue depositada el acta de asamblea de la empresa compañía de Inversiones Agropecuarias, S. A. (IASA) que le otorgue poder al Sr. Manuel de Jesús Pérez para transferir el inmueble supra indicado, al igual que no fue depositado su documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la calificación definitiva del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal solicitud de reconsideración, siendo rechazada en atención a que: *“(…) este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de poder aplicar el principio de especialidad en cuanto al sujeto registral, no siendo posible el conocimiento del expediente por la vía administrativa”*.

CONSIDERADO: Que, en ocasión a la verificación de la documentación aportada, se observa que, se pretende la transferencia por venta del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 76,338.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 37, del Distrito Catastral núm. 05,*

*ubicada en el municipio y provincia de Monte Plata, identificado con el núm. 3001157260*", propiedad de la sociedad **Inversiones Agropecuarias, S. A.**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y tres (1993), legalizadas las firmas por el Dr. Juan Portalatin Ortiz Almonte, notario público de los del número del Distrito Nacional, a favor del señor **Víctor Felipe Maloon**.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, se ha podido validar que, dentro del legajo de documentos que componen el expediente, fue aportada la certificación núm. 1354675/2025, de fecha 25 de julio del año 2025, emitida por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo que establece que, *"de acuerdo a la documentación digitalizada y disponible en los archivos de este Registro Mercantil, CERTIFICA que a la fecha no figura matriculada la entidad Inversiones Agropecuarias, S. A., (IASA)"*. De igual forma, fue aportada la certificación de fecha 29 de julio del año 2025, emitida por la Oficina Nacional de la Propiedad Industrial (ONAPI) que certifica que: *"no existe registrado ni en proceso de registro el nombre comercial Inversiones Agropecuarias, S. A. (IASA), ni existe solicitud o registro de signos distintivos en el cual figure dicha entidad" (...)*.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, cabe destacar que el artículo 2 de la Ley núm. 3-02 sobre Registro Mercantil dispone que, *el Registro Mercantil es público y obligatorio*, resultando entonces la matriculación, un requisito fundamental para la operación legal de las personas morales dedicadas de manera habitual al comercio, y para la validez de los actos jurídicos que éstas realicen. (Subrayado y negrita en nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 5 de la Ley núm. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada, establece que, *"las sociedades comerciales gozarán de plena personalidad jurídica a partir de su matriculación en el Registro Mercantil"*, consignando a su vez el artículo 521 de la referida norma que, *"las sociedades anónimas de suscripción privada constituidas con anterioridad a esta ley y que deseen continuar con ese estatus, deberán someterse al procedimiento de adecuación societaria, contable y operativa dentro de los ciento ochenta (180) días siguientes a su publicación"*.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, y en lo que respecta a los documentos aportados para la calificación del expediente que nos ocupa, se ha podido constatar que, para la valoración del mismo no fue depositado por ante el Registro de Títulos, Copia Registro Mercantil, documento que autoriza la representación (acta de asamblea y/o estatutos societarios visados por Cámara de Comercio y Producción correspondiente) y Registro Nacional del Contribuyente (RNC) correspondiente a la entidad Inversiones Agropecuarias, S. A., (IASA).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo contexto, es preciso señalar que, para el conocimiento del presente recurso jerárquico, no ha sido aportado documento alguno que permita acreditar la calidad con la que el señor **Manuel de Jesús Pérez** suscribió el acto de venta en nombre de la sociedad comercial **Compañía de Inversiones, S. A.**, en su condición de representante de la titular registral.

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, es oportuno mencionar que, el artículo 11, párrafo I, de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) de agosto del año dos mil veintitrés (2023), vigente al momento de la inscripción del expediente original, emitida por esta Dirección Nacional, dispone que: “Para las sociedades comerciales o empresas individuales de responsabilidad limitada que realicen actos de comercios de forma habitual en el país, se debe depositar una copia del Registro Mercantil, vigente a la fecha del documento base o la fecha de inscripción de la actuación que se presenta en el Registro de Títulos” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, además, en el compendio de Criterios Registrales, con relación a las actas de asambleas y documentos corporativos, vinculados a las transferencias de inmuebles realizadas antes de la entrada en vigencia de la Ley núm. 479-08, sobre Sociedad Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada, en el literal A, punto 5, que: “cuando se trate de actas de asambleas que autoricen transferencias de inmuebles, emitidas con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley núm. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada, y cuyo contrato haya sido suscrito antes de la aplicación de dicha norma, el Registro de Títulos requerirá una certificación emitida por una autoridad competente, que certifique los estatutos sociales o las actas correspondientes de la sociedad. Se considera para estos fines autoridad competente las instituciones siguientes: Dirección General de Impuestos Internos (DGII) o de la Cámara Civil y Comercial correspondiente”.

CONSIDERADO: Que, en ese mismo orden de ideas, es importante puntualizar que, de conformidad con los artículos 54, literal d, del Reglamento General de Registro de Títulos, el registrador de títulos en el ejercicio de la calificación registral está facultado para “examinar y comprobar la legitimidad, calidad, interés y capacidad legal de los otorgantes del acto o de los solicitantes”; a su vez, el artículo 64, letra c, del Reglamento General de Registros de Títulos (Resolución núm. 788-2022), dispone que: “son irregularidades insubsanables, entre otras: c) la falta de calidad del otorgante para el acto de que se trata” (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, y dada la imposibilidad de ejecución del expediente que nos ocupa por la vía administrativa, ante la falta de capacidad de la titular registral, **Inversiones Agropecuarias, S. A.**, para suscribir actos de la naturaleza que en este recurso se engloban, en atención a que no está debidamente regulada como persona jurídica, y en atención a lo dispuesto por el principio de asesoramiento contenido en la Ley núm. 107-13, sobre los derechos de la persona en sus relaciones con la administración y de procedimiento administrativo, esta Dirección Nacional, tiene a bien exhortarle a la parte interesada a realizar su solicitud de acuerdo al artículo 62, párrafo III, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el **Principio de Asesoramiento** contenido en la Ley núm. 107-13, sobre los derechos de la persona en sus relaciones con la administración y de procedimiento administrativo, establece que: “El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación.”

CONSIDERANDO: Que, partiendo de todo lo antes expuesto, 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 Monte Plata, 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 Monte Plata 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 8 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6 y 14 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, la Ley núm. 479-08, sobre Sociedades Comerciales y Empresas de Responsabilidad Limitada y, Ley núm. 3-02, sobre Registro Mercantil;

### **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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Víctor Felipe Maloon**, en contra del oficio Núm. O.R.284636, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 4812513838, emitido por el Registro de Títulos de Monte Plata, y, en consecuencia; confirma en todas sus partes los actos administrativos impugnados, emitidos por el citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: 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