



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00127

FECHA
17/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
0322026309376

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de agosto 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, Licda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por La Previsora, S.R.L. (anterior C. por A.), sociedad de comercio organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes núm. 1-0100595-5 y Registro Mercantil núm. 193486SD, con domicilio y asiento social sito en la calle Agustín Lara núm. 7, tercer piso, Ensanche Piantini, Santo Domingo; válidamente representada por su gerente, señora Vera Cecilia Ricart Menéndez, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1400129-0; quien actúa por intermedio de sus abogados apoderados especiales, Licdos. José Javier Ruiz Pérez y Manuel Antonio Koolman Germán, dominicanos, mayores de edad, titulares de las cédulas de identidad y electoral núms. 001-0097316-3 y 402-1489968-0, respectivamente, con estudio profesional común abierto en la calle Agustín Lara núm. 7, tercer piso, sector Piantini, Santo Domingo. Teléfono: 809-565-2445.

En contra del oficio núm. ORH-00000162952, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026309376.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026309376, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes del mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 2:26:46 p.m., contentivo de solicitud de cancelación de hipoteca judicial definitiva, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por Arte Popular, S.A., en calidad de acreedora inscrita, legalizado por la Licda. Lourdes Acosta Almonte, notario público de los del número del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: *Solar 23, Manzana núm. 359, del Distrito Catastral núm. 1, con una extensión superficial de 112.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100365012*, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 820/2026, de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Rafael Alb. Pujols Díaz, alguacil de estrado de la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual La Previsora, S.R.L., le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a Arte Popular, S.A., en calidad de acreedor.

VISTO: La certificación núm. 1443637/2026, de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitida por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, relativa a Arte Popular, S.A.

VISTA: La Sentencia Civil núm. 035-2024-SSSEN-01262, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional.

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Solar 23, Manzana núm. 359, del Distrito Catastral núm. 1, con una extensión superficial de 112.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100365012*

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 núm. ORH-00000162952, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026309376; concerniente a la solicitud de inscripción de cancelación de hipoteca judicial definitiva, con relación al inmueble identificado como: *Solar 23, Manzana núm. 359, del Distrito Catastral núm. 1, con una extensión superficial de 112.60 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula núm. 0100365012.*

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

- i) que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la solicitud de inscripción de cancelación de hipoteca judicial definitiva, sobre el inmueble de referencia;
- ii) que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos, mediante oficio núm. ORH-00000162952, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), y;
- iii) que, en consecuencia, la presente acción recursiva fue interpuesta en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), en contra del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcurre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión; y d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo

y conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, el acto administrativo fue emitido en fecha seis 06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente indica haber tomado conocimiento del mismo en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro, e interpuso esta acción recursiva en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

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, en ese sentido, figura como parte involucrada en este expediente registral: Arte Popular, S.A., en calidad de entidad acreedora beneficiaria de la hipoteca cuya cancelación fue solicitada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por lo que la decisión a intervenir pudiera incidir sobre el asiento registral que se pretende cancelar.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada a Arte Popular, S.A., a través del acto de alguacil núm. 820/2026, de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Rafael Alb. Pujols Díaz, alguacil de estrado de la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso, Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintiún (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichas partes no han 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. que, en fecha 27 de mayo del año 2026, fue solicitada la inscripción de un acto de cancelación de hipoteca judicial definitiva de fecha 24 de noviembre del año 2023, suscrito por Arte Popular S.A., relativa a una hipoteca que pesa sobre el inmueble identificado como Solar 23, Manzana núm 359, del Distrito Catastral núm. 01, por un monto de RD\$ 395,059.25.
- ii. que, el Registro de Títulos rechazó la actuación en vista de que Arte Popular S.A., no tiene capacidad jurídica para emitir la cancelación, por encontrarse inactiva al momento de su suscripción.
- iii. que, Arte Popular, S.A. mantiene personalidad jurídica aun cuando no hubiese culminado su proceso de adecuación societaria conforme a la Ley núm. 479-08;
- iv. que, alega que la falta de actualización registral o mercantil no implica la inexistencia de la sociedad ni la pérdida automática de su capacidad jurídica;
- v. que, indica haber depositado documentos dirigidos a acreditar la representación de la señora Miriam E. Astudillo dentro de Arte Popular, S.A.;
- vi. que, sostiene que la hipoteca cuya cancelación se procura fue declarada prescrita mediante la Sentencia Civil núm. 035-2024-SEN-01262, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024); y,
- vii. que, solicita declarar bueno y válido el presente recurso jerárquico, revocar el oficio núm. ORH-00000162952 y ordenar la cancelación de la hipoteca inscrita a favor Arte Popular, S.A. respecto del inmueble objeto del recurso.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i) que, el acto de cancelación de hipoteca figura firmado por la señora Miriam E. Astudillo, en representación de la entidad acreedora ARTE POPULAR, S.A.;
- ii) que, la referida entidad constaba inactiva al momento de la suscripción del acto de cancelación; y,
- iii) que, no figuraban depositados documentos que demostraran que dicha señora era liquidadora de la compañía o que estaba autorizada para emitir la cancelación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos esbozados por la parte interesada, y partiendo de lo fundamentado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional tiene a

bien hacer constar que, 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 fue depositado por ante el Registro de Títulos, un acto bajo firma privada de fecha 24 del mes de noviembre del año 2023, legalizadas las firmas por la Lic. Lourdes Acosta Almonte, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 5020.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se constata que la entidad Arte Popular, S.A., al momento de suscribir el acto bajo firma de fecha 24 del mes de noviembre del año 2023, no había cumplido con las formalidades establecidas por la Ley 479-08 de Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, con relación al proceso de adecuación o transformación, conforme lo establecido por la certificación núm. CERT-1443637/2026, de fecha 22 de mayo del año 2026, emitida por la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, certificación que acredita además que dicha sociedad se matriculó en fecha 24 de febrero del año 2003 y estuvo vigente hasta el 24 de febrero del año 2008.

CONSIDERANDO: Que resulta necesario precisar que la circunstancia de que **Arte Popular, S.A.** no haya cumplido con las formalidades de adecuación societaria previstas en la Ley núm. 479-08, no permite establecer, por sí solo, que dicha entidad haya perdido su personalidad jurídica ni que carezca de capacidad para ser titular de derechos y obligaciones.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el artículo 440 de la Ley núm. 479-08, establece, respecto de la transformación societaria, que la sociedad no se disuelve y mantiene su personalidad jurídica, sin alterar sus derechos y obligaciones; por lo que, se colige que la personalidad jurídica de una sociedad no se extingue de manera automática por el incumplimiento de la adecuación.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro orden, resulta importante destacar que, partiendo de lo contenido en la disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales núm. DNRT-DT-2025-003, en su artículo 24, numeral 27, relativo a la cancelación de hipoteca judicial definitiva, establece como documento base, el depósito de un acto convencional suscrito por el beneficiario de la garantía, o una decisión judicial. En ese sentido, cuando la actuación se sustente en un acto convencional, tratándose de sociedades comerciales, se debe presentar una copia del Registro Mercantil vigente a la fecha del documento base o a la fecha de inscripción de la actuación, acompañada de la documentación que acredite la representación, es decir, para el caso que nos ocupa acta de asamblea y/o estatutos societarios visados por Cámara de Comercio y Producción correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se observa que, dentro las piezas documentales que conforman el expediente, no fue aportado el Registro Mercantil de la sociedad **Arte Popular, S.A.**, documento que, de conformidad con los requisitos previamente establecidos, así como en el artículo 11 de la Disposición Técnica sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, resulta indispensable, toda vez que dicho artículo dispone que, en la documentación que sustenta una actuación registral, las personas jurídicas deben determinarse, individualizarse e identificarse conforme a las pautas establecidas en el mismo.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, el Reglamento General de Registro de Títulos en su artículo 36 establece, al regular la identificación de las personas jurídicas que intervienen en los documentos que sirven de fundamento a una actuación registral, que estas deben ser identificadas con su nombre completo según conste en el Registro Mercantil o documento que corresponda, su número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC) y su número de Registro Mercantil, cuando aplique, así como con las generales de su representante legal y la documentación que acredita su calidad; disposiciones que tienen por finalidad garantizar la adecuada identificación del sujeto que interviene en la actuación y la acreditación de la representación indicada.

CONSIDERANDO: Que, en el caso concreto, el acto de cancelación de hipoteca cuya inscripción se pretende fue suscrito en fecha veinticuatro (24) de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por la entidad Arte Popular, S.A.; por consiguiente, conforme al artículo 11, párrafo I, de la Disposición Técnica sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, correspondía aportar el certificado de Registro Mercantil vigente a la fecha de suscripción del referido acto.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, la parte recurrente sostiene que la hipoteca cuya cancelación se pretende fue declarada prescrita mediante la Sentencia Civil núm. 035-2024-SEEN-01262, de fecha dieciocho (18) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024); emitida por la Segunda Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, sin embargo, dicha decisión judicial no formó parte de la documentación que sustentó la rogación originalmente presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional en fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, la citada Sentencia Civil núm. 035-2024-SEEN-01262, no puede ser considerada como documento base de la actuación originalmente sometida a calificación, toda vez que su admisión supondría una modificación a la rogación, contraponiéndose con lo dispuesto en el artículo 168 del Reglamento General de Registro de Títulos, que establece lo siguiente: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de*

reconsideración, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta". (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, aun cuando la referida Sentencia Civil núm. 035-2024-SS-01262 pudiera constituir, en principio, un documento susceptible de ser valorado para determinar la procedencia de una eventual cancelación del gravamen, su incorporación en ocasión del recurso jerárquico no permite ordenar la cancelación solicitada, toda vez que ello implicaría variar el sustento documental de la rogación originalmente sometida a calificación y sustituir el acto de cancelación presentado inicialmente por una decisión judicial que no fue objeto de la calificación efectuada por el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por La Previsora, S.R.L., en contra del oficio núm. O ORH-00000162952, de fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026309376; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/39D6-LHAL-NU1R-B9UQ>

