

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2019-00129

FECHA
02-10-2019

NO. EXPEDIENTE
S/N

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 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 Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha once (11) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), por **Blue Ocean Developers, S.R.L., anteriormente Carracedo Group, S.R.L.**, entidad comercial, organizada de conformidad con las leyes de la República Dominicana, con el número de Registro Nacional de Contribuyente 1-31-24549-8, debidamente representada por el señor **José Carlos Marques**, brasileiro, mayor de edad, provisto del pasaporte No. YB233222, domiciliado y residente en España y accidentalmente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogada y apoderada a la **Licda. Andrea E. José Valdez**, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada de los Tribunales de la República, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0063990-6, con estudio profesional abierto en la Avenida Gustavo Mejía Ricart No. 67, Plaza Comercial Uno, Segundo Piso, Suite 210, Ensanche Piantini, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio, relativo al expediente registral No. 2561904763, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Baní.

VISTO: El expediente registral No. 2561901893, contentivo de solicitud de expedición de Duplicado por pérdida, y transferencia por venta, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante el oficio de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), quien fundamentó su decisión en que *“el presente expediente ha sido rechazado en tres ocasiones por este Registro de Títulos basado en que la firma de la señora Rosseli Melgarejo Guzmán, ex-esposa del señor Víctor Ángel Reynoso Hidalgo, y que la misma no ha obtemperado a comparecer por antes el Registro de Títulos, ya que figura depositada en el presente expediente dos copias de su cédula de identidad personal y electoral con firma totalmente diferente. A que como consecuencia de los oficios de rechazo anteriores, el presente expediente fue redepositado con los mismos documentos sin hacer los reparos indicados en los*

oficios de rechazo, y, sin depositar los impuestos pertinente para la ejecuciones, como son una nueva publicación por perdida en un periódico de circulación nacional, el recibo de depósito por la emisión de un segundo duplicado del dueño por pérdida del anterior, el pago por cada acto notarial...entre otros impuestos propios de la actuación requerida...”, dicho proceso culminó con un acto administrativo que fue impugnado en acción en reconsideración.

VISTO: El expediente registral No. 2561904763, contentivo de solicitud de reconsideración, el cual fue calificado de manera negativa, mediante el oficio de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Baní, quien fundamentó su decisión “...no se ha podido comprobar que la entidad comercial Carracedo Group, S.R.L., que figura en la venta comprando, sea actualmente Blue Ocean Developers, S.R.L., por cuanto no figuran en el expediente documentos oficiales que corroboren tal afirmación de los solicitantes...”, dicho proceso culminó con el acto administrativo impugnado mediante recurso jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: “Parcela No. 899-SUBD-48, Distrito Catastral No. 08, ubicado en Azua”.

VISTO: El acto de alguacil No. 695/2019, de fecha trece (13) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), instrumentado por el ministerial Dario Tavera Muñoz, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia de Santo Domingo; por medio al cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Basilia Antonia Reynoso Hidalgo y Víctor Angel Reynoso Hidalgo**, en calidad de propietarios-vendedores del inmueble.

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 relativo al expediente registral No. 2561904763, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Baní; en relación a una solicitud de reconsideración, en cuanto a solicitud de duplicado de Certificado de Títulos por pérdida y transferencia del siguiente inmueble: “Parcela No. 899-SUBD-48, Distrito Catastral No. 08, ubicado en Azua”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha seis (06) de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹; por lo que, 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.

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, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: Que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Baní, procura la emisión de un Duplicado de Certificado de Título por pérdida, a favor de **Basilia Reynoso Hidalgo y Víctor Ángel Reynoso Hidalgo**, del inmueble identificado como “Parcela No. 899-SUBD-48, Distrito Catastral No. 08, ubicado en Azua”, y la transferencia del mismo, a favor de **Blue Ocean Developers, S.R.L.** (antiguamente **Carracedo Group, S.R.L.**) en virtud del acto de venta de fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por la Licda. Sandra Peña Lama, notario público de los del número del Distrito Nacional; requerimiento este que fue calificado de manera negativa, por el referido órgano registral, mediante el oficio de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), y posteriormente fue sometida la solicitud de reconsideración mediante expediente registral No. 2561904763, el cual también fue rechazado y mantenida su calificación a través del oficio de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019).

CONSIDERANDO: Que en síntesis, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada indica: “*que la compañía Blue Ocean Developers, S.R.L. (antiguamente Carracedo Group, S.R.L.) realizó el depósito de todos los documentos exigidos en relación a la transferencia de inmueble y solicitud de duplicado de dueño por pérdida, que también, demuestran que las sociedad Carracedo Group, S.R.L. es actualmente Blue Ocean Developers, S.R.L.*”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos que conforman el expediente en ocasión del presente recurso, hemos podido observar que se encuentran depositados, una copia del acta de la Asamblea General Extraordinaria de la sociedad Carracedo Group, S.R.L., de fecha nueve (09) de marzo del año dos mil quince (2015), la cual posee el sello de la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, en cuya segunda resolución se aprueba la modificación de la denominación social a “Blue Ocean Developers, S.R.L. y en la tercera resolución se designan como nuevos gerentes a **Jose Carlos Marques y Elizabeth Morais Marques**.

CONSIDERANDO: Que, como elemento adicional, se observa la certificación No. 675485/2019 de fecha 20 de marzo del 2019, expedida por Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, que certifica el cambio de denominación social; una certificación del acta de modificación de inscripción en el RNC, donde se especifica el cambio de denominación social, sobre el Registro Nacional de Contribuyente No. 1-31-24549-8, emitido por la Dirección General de Impuestos Internos, en fecha 22 de marzo 2019, documentos mediante los cuales se puede apreciar que se trata de la misma entidad comercial.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional se comunicó vía telefónica con la **Sra. Rosseli Melgarejo Guzmán**, para que la misma confirmara el acto No. 390-16, emitido por el Lic. Carlos Fernández Rodríguez, notario público para lo del número del Distrito Nacional, mediante el cual reconoce que el inmueble de referencia, es un bien reservado del señor **Víctor Angel Reynoso Hidalgo**; por lo que puede vender el mismo, sin que sea necesaria su autorización, además, expresó que compareció ante el Registro de Títulos de Baní en fecha 29 de noviembre 2018, donde confirmó el referido acto, y se pudo validar su consentimiento.

CONSIDERANDO: Que, luego de examinar todos los documentos que conforman el presente recurso, se pudo determinar que, todos los impuestos, publicaciones de periódicos y sellos, depositados en el expediente, y que son requeridos para ejecutar las actuaciones rogadas por ante el órgano registral, son

válidos, exceptuando el recibo de pago de tasa por servicio, correspondiente a la solicitud de un segundo duplicado de dueño por pérdida, pues cuando el expediente reingresó al Registro de Títulos, no fue depositado.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la Ley No.108-05 sobre Registro Inmobiliario, en su Principio II, párrafo II establece el ***Criterio de Especialidad***, que “*consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”.

CONSIDERANDO: Que en ese tenor, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento del Principio de Especialidad, el cual, en cuanto al sujeto del derecho, lo que busca es transparentarlo y dotarlo de certeza, lográndose esto, en el caso que nos ocupa, a través de las actas de asamblea y certificaciones de órganos como la Dirección General de Impuestos Internos y la Cámara de Comercio y Producción de Santo Domingo, que validan el cambio de nombre de la razón social **Carracedo Group, S.R.L. a Blue Ocean Developers, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el artículo 3, numeral 12, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “***Principio de relevancia: En cuya virtud las actuaciones administrativas habrán de adoptarse en función de los aspectos más relevantes, sin que sea posible, como fundamento de la decisión que proceda, valorar únicamente aspectos de escasa consideración.***”

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia varía la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, párrafo II, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*);

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 la entidad comercial **Blue Ocean Developers, S.R.L.** (antiguamente **Carracedo Group, S.R.L.**), en contra del oficio relativo al expediente registral No. 2561904763, de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), emitido por el Registro de Títulos de Baní; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Baní, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, realizar las siguientes actuaciones sobre el inmueble identificado como: “*Parcela No. 899-SUBD-48, Distrito Catastral No. 08, ubicado en Azua*”: i) Emitir un Duplicado del Certificado de Título por pérdida, a favor de **Basilia Antonia Reynoso Hidalgo y Víctor Angel Reynoso Hidalgo**, previo al depósito, por la parte recurrente, del recibo de pago tasa por servicio

correspondiente a la solicitud de segundo duplicado por pérdida; *ii*) inscribir el acto bajo firma privada de fecha 12 de marzo 2015, suscrito entre los señores **Basilía Reynoso Hidalgo** y **Víctor Ángel Reynoso Hidalgo**, casado con **Nicole Beliany Moquete Alfau** (vendedores) y la entidad comercial **Carracedo Group, S.R.L.**, representado por el señor **José Carlos Marques**, (compradores), legalizado por la Licda. Sandra Peña Lama, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 1055, y en consecuencia:

A) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, a favor de la entidad **Blue Ocean Developers, S.R.L.**, con el Registro Nacional de Contribuyente No. 1-31-24549-8.

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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/aacm