

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-00166**

FECHA  
**16-12-2019**

NO. EXPEDIENTE  
**S/N**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre 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 veintiséis (26) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), por los señores **Andrés Dionicio Ramírez**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 002-0061414-7, casado con **Ruth Elizabert Bello de Dionicio**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 104-0000471-8, ambos domiciliados y residentes en Los Pinos, Las Arecas, casa No. 5, Madre Vieja Sur, del municipio de San Cristóbal, representados por la **Dra. Faustina Reyes Guzmán**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 082-0005035-5, con estudio profesional abierto en la calle Sánchez No. 52-A, Provincia San Cristóbal; quienes son los compradores, y la razón social **Asesoría Pleamar, S. A., RNC No. 1-01-15271-2**; entidad comercial constituida de conformidad con las leyes de la República, con su domicilio social y asiento principal en la Calle José Tapia Brea, No. 208, Ensanche Quisqueya, Santo Domingo, Distrito Nacional, representada por el señor **Álvaro Federico Alejandro Infante**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.001-0062012-9, domiciliado y residente en esta ciudad, quien encarga al Licdo. Manuel Antonio De la Mota Cordero, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 047-0003714-8, con estudio profesional abierto en la calle Lima Longo, No. 6, sector Campito, La Vega, y todos con estudio profesional abierto en el Apto. No. 101, del edificio Maratea, sector Arroyo Hondo viejo de la ciudad de Santo Domingo del Distrito Nacional.

En contra del oficio No. O.R.086851, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 2981904127, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal.

VISTO: El expediente registral No. 2981904127, contentivo de transferencia, en virtud de contrato de venta de fecha 25 de marzo del año 2019, legalizadas las firmas por el Lic. Pastor De la Rosa Aquino,

notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 4047; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio de rechazo No. O.R.086851, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), acto que ha sido impugnado en la presente acción recursiva.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: “306494731018, que tiene una superficie de 1,826.02 metros cuadrados, matrícula No. 3000020686, ubicado en Cambita Garabito, San Cristóbal”.

### 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 No.O.R.086851, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 2981904127, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; sobre una solicitud de transferencia, mediante contrato de fecha 25 de marzo del año 2019, legalizadas las firmas por el Lic. Pastor De la Rosa Aquino, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 4047, en relación al inmueble identificado como: “306494731018, que tiene una superficie de 1,826.02 metros cuadrados, matrícula No. 3000020686, ubicado en Cambita Garabito, San Cristóbal”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha doce (12) de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de noviembre 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 trata<sup>1</sup>; 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.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, los recurrentes hacen 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de San Cristóbal, procura la ejecución del contrato de venta, suscrito entre **Asesorías Pleamar, S. A., RNC No. 1-01-15271-2**, continuadora jurídica de la **Corporación de Crédito El Efectivo, S. A.**, representada por **Álvaro Federico Alejandro Infante Velásquez**, en calidad de vendedora y **Andrés Dionicio Ramírez**, casado con **Ruth Elizabeth Bello de Dionicio**, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Pastor De la Rosa Aquino, notario público de los del número de San Cristóbal, con matrícula No. 4047, en relación al inmueble identificado como: “306494731018, que

<sup>1</sup> 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).

tiene una superficie de 1,826.02 metros cuadrados, matrícula No. 3000020686, ubicado en Cambita Garabito, San Cristóbal”; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, en virtud de que la parte interesada, mediante el expediente No. 2981901334, sometió la misma actuación, y le fue solicitado, a través de oficios de subsanación de fecha 09 de abril del año 2019, 13 de mayo del año 2019 y 28 de mayo del año 2019, el aporte de una acta de asamblea, suscrita por todos los socios de **Asesorías Pleamar, S. A.**, autorizando de manera expresa la venta del inmueble que nos ocupa, en vista de que en el Registro Mercantil depositado, se observa inscrita una oposición en contra de uno de los socios de la sociedad.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente Recurso Jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que de conformidad a los estatutos sociales de la compañía, ésta deja claramente establecido que los socios no tienen la atribución de firmar las escrituras de compraventa; sino que esto es delegado, si así lo considerare la compañía, al ejecutivo principal de la corporación que podrá ser designado por el consejo de administración, escogiéndolo de entre uno de sus miembros o entre los accionistas (observar el estatuto Art. 36, acápite 3 de los estatutos sociales anexos); b) que la asamblea general que se celebró en fecha 15 de julio del año 2019, fue firmada por cuatro de sus integrantes, estando integrado el consejo de administración por cinco personas, por lo que se entiende que hubo quórum en la misma; c) que la referida asamblea extraordinaria, otorga poder tan amplio y suficiente como en derecho fuere necesario al señor **Álvaro Federico Alejandro Infante Velásquez**, quien es socio y presidente del consejo de administración de la empresa, para negociar a su discreción, las condiciones y la forma de los documentos que sean necesarios, para la venta del inmueble identificado como: “306494731018, que tiene una superficie de 1,826.02 metros cuadrados, matrícula No. 3000020686, ubicado en Cambita Garabito, San Cristóbal”; d) que se encuentra depositado en el expediente original de la asamblea y copia de los estatutos sociales de la **compañía Asesoría Pleamar, S. A.**

CONSIDERANDO: Que, luego de analizar los documentos presentados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, interpuesto en relación al rechazo del expediente No. 2981904127, se verifica que, si bien la parte recurrente indica que con acta de asamblea de fecha 15 de julio del año 2019, otorga poder tan amplio y suficiente como en derecho fuere necesario al señor **Álvaro Federico Alejandro Infante Velásquez**, no menos cierto es que la misma se encuentra aprobada por parte de los socios, no por la totalidad de los miembros, como solicitó el Registro de Títulos, debido a la oposición que se encuentra inscrita sobre el Registro Mercantil de la compañía vendedora.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, se verifica que el contrato de venta lo suscribe **Asesorías Pleamar, S. A.**, en calidad de continuadora jurídica de **Corporación de Crédito El Efectivo, S. A.**, siendo esta última, la compañía titular registral del inmueble que nos ocupa; no observándose entre las piezas que componen el expediente, acta de asamblea que autorizó el cambio de nombre de compañía de **Corporación de Crédito El Efectivo, S. A.**, a **Asesorías Pleamar, S. A.**, sea por fusión, escisión, absorción, o el tipo de proceso que se llevó a cabo ante los organismos correspondientes, para que el nombre de dicha persona jurídica fuese cambiado.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se observa la certificación de fecha 22 de abril del año 2019, suscrita por **Álvaro Federico Alejandro Infante Velásquez**, en calidad de presidente, y **Abigail A.**

**Mariñez Salcedo**, en calidad de secretario del Consejo de Administración, mediante la cual se afirma que **Asesorías Pleamar, S. A.**, es la continuadora jurídica de **Corporación de Crédito El Efectivo, S. A.**, sin embargo, este documento sin acta de asamblea correspondiente, debidamente visada por la Cámara de Comercio, no constituye documento probatorio suficiente para acreditar la modificación estatutaria realizada.

CONSIDERANDO: Que, en vista de que la parte interesada no subsanó lo solicitado por el Registro de Títulos, además de que no depositó los documentos probatorios suficientes que justifican el cambio de nombre de compañía de **Corporación de Crédito El Efectivo, S. A.**, a **Asesorías Pleamar, S. A.**, debidamente visados por la Cámara de Comercio, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 48, 57, 58, 61, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), 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 y Resolución No. 21-0313 que modifica los requisitos para depositar en los Registros de Títulos y artículo 16 de la Ley No. 479-08, Ley General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada,

#### **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 los señores **Andrés Dionicio Ramírez**, casado con **Ruth Elizabert Bello de Dionicio**, y la razón social **Asesoría Pleamar, S. A.**, en contra del oficio No. O.R.086851, de fecha ocho (08) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 2981904127, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de San Cristóbal, por los motivos 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.

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

RJNG/jedsc