

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00025

FECHA
09-03-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-0187

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 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 dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Wally Edward Leroy Nina**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 223-0031580-5, domiciliado y residente en la calle 30 de Marzo, Residencial Valcaoba, apartamento C-1, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. José Luis Rojas de Jesús**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No.066-0018293-2, con estudio profesional abierto de manera permanente en la calle Duarte No. 137, segundo nivel de la Ferretería Leonardo, municipio Las Terrenas, provincia Samaná, República Dominicana.

En contra del oficio de rechazo No. O.R.112399, relativo al expediente registral No. 5642002929, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Samaná.

VISTO: El expediente registral No. 5642000272, contentivo de solicitud de inscripción de dación en pago y cancelación de hipoteca convencional, mediante acto bajo firma privada, suscrito por el señor **Wally Edward Leroy Nina** y la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**, en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público de los del número para el municipio Las Terrenas, matrícula No. 6403, e inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), a las 10:35:56 a. m.; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela No. 414325744101, con una superficie de 1,658.46 metros cuadrados, del municipio Las Terrenas, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. 3000125696”*; actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través de su oficio de rechazo O.R. 103315, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020).

VISTO: El expediente registral No. 5642002929, contentivo de solicitud de reconsideración, en contra del citado oficio de rechazo O.R. 103315, interpuesta por el señor **Wally Edward Leroy Nina**, en fecha diez (10)

del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 09:06:18 a. m.; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 26/2020, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Chanel Aneudy Dickson Bonilla, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná; mediante el cual el señor **Wally Edward Leroy Nina**, notifica el presente recurso jerárquico a la razón social **Triangulum Group, S. R. L.** y al señor **Alessandro Melis**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble siguiente: “Parcela No. **414325744101**, con una superficie de 1,658.46 metros cuadrados, del municipio Las Terrenas, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000125696**”.

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 de rechazo O.R. 112399, relativo al expediente registral No. 5642002929, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; cuya rogación original versa sobre una solicitud de inscripción de dación en pago y cancelación de hipoteca convencional, mediante acto bajo firma privada, suscrito por el señor **Wally Edward Leroy Nina** y la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**, en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público de los del número para el municipio Las Terrenas, matrícula No. 6403, e inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), a las 10:35:56 a. m.; con relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **414325744101**, con una superficie de 1,658.46 metros cuadrados, del municipio Las Terrenas, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000125696**”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha diez (10) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), 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.

CONSIDERANDO: Que, también es importante destacar 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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, a la entidad **Triangulum Group, S. R. L.** (*en calidad de cedente y titular registral*) y al señor **Alessandro Melis** (*en calidad de representante de la razón social Triangulum Group, S. R. L.*), les fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del acto de alguacil No. 26/2020, antes descrito; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente Recurso Jerárquico, así como de los asientos registrales contenidos en el inmueble objeto de esta acción, se puede evidenciar, en síntesis, lo siguiente: **i)** que el derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia está registrado a favor de la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**; **ii)** que sobre el inmueble en cuestión figura una hipoteca convencional en primer rango, a favor del señor **Wally Edward Leroy Nina**, por un monto de €\$120,000.00, inscrita en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), a las 11:08:34 a. m.; **iii)** que la rogación original presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Samaná procura la inscripción de una dación en pago y cancelación de hipoteca convencional, mediante acto bajo firma privada, suscrito por el señor **Wally Edward Leroy Nina** y la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**, en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público de los del número para el municipio Las Terrenas, matrícula No. 6403, e inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), a las 10:35:56 a. m.; con relación al inmueble de referencia (*Expediente registral No. 5642000272*); **iv)** que en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), a la 01:43:12 p. m., la razón social **Triangulum Group, S. R. L.**, notificó al Registro de Títulos de Samaná una oposición a transferencia del referido inmueble, bajo el supuesto fundamento de que el acto que sirve de base la dación en pago antes citada no ha sido firmado por la titular registral; todo esto a través del acto de alguacil No. 568/2020, instrumentado por el ministerial Elisandro Estévez Maldonado, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Samaná (*Expediente registral No. 5642000778*); **v)** que en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), el Registro de Títulos de Samaná le solicitó a la entidad **Triangulum Group, S. R. L.**, a través de su oficio de corrección en el expediente registral 5642000778, lo siguiente: “*Solicitar a la parte interesada el depósito de la certificación de la secretaría del tribunal que este conociendo el proceso de falsificación de firmas sobre el acto de dación en pago del inmueble que nos ocupa en contra del señor WALLY EDWARD LEROY NINA; indicándole a la parte interesada que en caso de no obtemperar al presente oficio en un plazo no mayor de 15 días luego de su notificación, se producirá la caducidad de la presente actuación, debiendo el interesado iniciar nuevamente el trámite*”; **vi)** que en varias ocasiones, a través de los expedientes registrales Nos. 5642000272 y 5642002929, el Registro de Títulos de Samaná requirió la comparecencia del señor **Alessandro Melis**, en calidad de representante de la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**; requerimiento que nunca fue satisfecho; **vii)** que la citada rogación en solicitud de inscripción de dación en pago y cancelación de hipoteca convencional fue calificada de manera negativa, a través oficio de rechazo O.R. 103315, de fecha dos (02) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, bajo el motivo de presunción de falsedad, en virtud de oposición presentada por la parte cedente, y remitido el expediente por ante esta Dirección Nacional; **viii)** que el citado oficio de rechazo O.R. 103315, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, por el señor **Wally Edward Leroy Nina**, en fecha diez (10) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 09:06:18 a. m.; la cual fue rechazada en virtud del oficio O.R. 112399, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Samaná, fundamentando su decisión en la imposibilidad de verificar la calidad y capacidad legal del otorgante del acto, señor **Alessandro Melis**, en su condición de representante y/o persona autorizada por la titular

registral, mediante los requerimientos de comparecencia realizados, a los fines de ratificar la actuación solicitada; y la oposición a la transferencia del inmueble, interpuesta por la cedente, en favor del señor **Wally Edward Leroy Nina** o de cualquier otra persona (*Expediente registral No. 5642002929*); y, **ix**) que sobre dicho oficio de rechazo O.R. 112399, fue interpuesto el presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que previo a la dación en pago existe inscrito un contrato de préstamo con garantía hipotecaria sobre el inmueble en cuestión, donde **Alessandro Melis**, firma en representación de la entidad **Triangulum Group, S. R. L.**; **2)** que esta última, nunca ha pagado ninguna de las cuotas del préstamo en cuestión, no obstante haber sido puesta en mora mediante acto de alguacil No. 468/2019, de fecha 12 de octubre de 2019; **3)** que la misma no estaba en condición de pagar y decidió entregar el inmueble voluntariamente en dación de pago; **4)** que mediante acto de alguacil la referida entidad notificó al Registro de Títulos de Samaná su oposición a la transferencia del inmueble de referencia, negando haber firmado dicha dación en pago; **5)** que no existe proceso alguno entre las partes con relación a dicho inmueble, que tenga que ver con falsedad de escritura o falsificación de firmas, ya que las firmas que están en el acto de dación en pago corresponden a los señores firmantes del mismo; **6)** que mediante comunicación verbal, el señor **Alessandro Melis** se negó a comparecer por ante el Registro de Títulos de Samaná, a los fines de ratificar la dación en pago, aun cuando fue intimado mediante acto de alguacil No. 124/2020, de fecha 13 de marzo de 2020; y, **7)** que la calidad del representante de la titular registral ha quedado establecida mediante certificación de la Cámara de Comercio y Producción de Samaná.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, el acto administrativo impugnado establece, entre otras cosas, que no se ha podido corroborar la calidad y capacidad del otorgante del acto, es decir, del señor **Alessandro Melis**, en su condición de representante y/o persona autorizada por la razón social **Triangulum Group, S. R. L.**; por lo cual se hace necesario analizar tales aspectos, conforme se detalla en los párrafos que siguen.

CONSIDERANDO: Que, respecto a la calidad en materia registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, a través de su Resolución No. DNRT-R-2020-00003, estableció que: “...*para justificar la calidad ante las Oficinas de Registro de Títulos, es necesario que la parte interesada y/o solicitante posea un derecho registrado, registrable o algún vínculo jurídico, en forma directa o indirecta, con el derecho real o inmueble registrado*”².

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**, en su condición de titular registral del derecho de propiedad del inmueble objeto de la presente acción recursiva, posee calidad para disponer del citado derecho real.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, las sociedades comerciales se encuentran representadas a través sus administradores o gerentes, en virtud de lo establecido en el artículo 26 de la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la documentación contenida en el expediente, se puede comprobar que el señor **Alessandro Melis**, posee la calidad de gerente de la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**, y autorizado mediante la Asamblea de fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve

² Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2020-00003.pdf

(2019), para ceder en pago el inmueble de referencia; como en efecto lo realizó a través del acto de dación en pago objeto de la rogación original de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, es importante mencionar que la capacidad es la aptitud de una persona, física o jurídica, para adquirir derechos y contraer obligaciones; permitiéndole crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas de forma voluntaria y autónoma.

CONSIDERANDO: Que, en la especie la capacidad debe referirse, exclusivamente, a la titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, dígase, la entidad **Triangulum Group, S. R. L.**, y no respeto del señor **Alessandro Melis**, en su condición de representante de la misma, como erróneamente indica el Registro de Títulos de Samaná, a través del acto administrativo impugnado.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo, tampoco se evidencia que el señor **Alessandro Melis** presente alguna condición que limite su capacidad para asumir el mandato o representación de la razón social **Triangulum Group, S. R. L.**, tales como: interdicción judicial, minoridad de edad, entre otros.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, y de la documentación contenida en el expediente, se evidencia que la razón social **Triangulum Group, S. R. L.**, en su condición de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, y el señor **Alessandro Melis**, en su condición de representante de la referida sociedad comercial, poseen la calidad y capacidad para actuar en la forma como lo han realizado en la actuación registral contenida en la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, el acto administrativo impugnado indica, además, que la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**, ha notificado al Registro de Títulos de Samaná una oposición a transferencia inmobiliaria, y que por ende se le imposibilita calificar de manera positiva la rogación original. Sin embargo, el referido órgano registral no fundamenta los aspectos que valoró de dicha oposición para rechazar la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, es de rigor indicar que las notificaciones de advertencias u oposiciones realizadas al Registro de Títulos deben de estar debidamente justificadas, y acompañadas de todas las pruebas necesarias que demuestren o sustenten sus pretensiones.

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, la entidad **Triangulum Group, S. R. L.**, al momento de realizar la citada notificación de oposición (o advertencia) solo se limitó a indicar que el acto de dación en pago en cuestión no fue firmado por ella, y que por vía de consecuencia el mismo es nulo, sin incluir las pruebas que sustenten tal afirmación.

CONSIDERANDO: Que, ante la deficiencia mencionada en el párrafo anterior, el Registro de Títulos de Samaná le solicitó a la razón social **Triangulum Group, S. R. L.**, el depósito de una certificación del tribunal competente ante el cual se estuviera atacando la falsedad o nulidad del referido acto de dación en pago; requerimiento que no tuvo ninguna respuesta por parte de dicha entidad.

CONSIDERANDO: Que, es criterio de esta Dirección Nacional de Registro de Títulos que, las notificaciones de advertencias u oposiciones carentes fundamentos y pruebas, no pueden afectar el resultado de la calificación sobre actuaciones registrales que cumplan con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa que rige la materia inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, en la especie, a la entidad **Triangulum Group, S. R. L.** se le ha dado la oportunidad de demostrar o probar la seriedad y pertinencia de su oposición, en varias ocasiones, a través de diversos oficios del Registro de Títulos de Samaná (solicitud de certificación de un tribunal y comparencias) y mediante escritos de objeciones para los recursos administrativos agotados (solicitud de reconsideración y recurso jerárquico); sin embargo, no ha obtemperado a los mismos.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, no existe constancia de que la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.** haya atacado la falsedad o nulidad, mencionada en su acto de advertencia u oposición, a través de una acción judicial ante el tribunal competente; y por tal razón, dicha oposición no puede afectar o alterar la rogación original, ya que de lo contrario se estaría atentando contra la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, la rogación original está acompañada de todos los requisitos de forma y de fondo exigidos en la normativa inmobiliaria vigente, y entre ellos se encuentran documentos que reposaban en poder de la titular registral del derecho de propiedad y su representante, tales como: **i)** Duplicado del Certificado de Título, **ii)** copia del Pasaporte italiano del señor **Alessandro Melis**, y **iii)** copia de la Cédula de Identidad del señor **Alessandro Melis**; es decir, que existió una entrega voluntaria de los mismos en manos del señor **Wally Edward Leroy Nina**, al momento de realizar la dación en pago de que se trata, y que a su vez se traduce en una especie de aval del consentimiento.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Samaná; y acoge la rogación original en la forma que 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 Samaná 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 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*); artículo 26 de la Ley No. 479-08, 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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Wally Edward Leroy Nina**, en contra del oficio de rechazo O.R. 112399, relativo al expediente registral No. 5642002929, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, realizar la ejecución registral de la rogación original, contentiva de inscripción de dación en pago y cancelación de hipoteca convencional, contenida en el acto bajo firma privada, suscrito por el señor **Wally Edward Leroy Nina** y la sociedad comercial **Triangulum Group, S. R. L.**, en fecha dieciséis (16) del mes de diciembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizado por el Dr. Aridio Antonio Guzmán Rosario, notario público de los del número para el municipio Las Terrenas, matrícula No. 6403, e inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), a las 10:35:56 a. m.; con relación al inmueble identificado como: “Parcela No. **414325744101**, con una superficie de **1,658.46 metros cuadrados**, del municipio Las Terrenas, provincia Samaná; identificada con la matrícula No. **3000125696**”. Y, en consecuencia:

- A) Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, emitido a favor de la entidad **Triangulum Group, S. R. L.**;
- B) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble de referencia, a favor del señor **Wally Edward Leroy Nina** (*incluyendo las generales contenidas en el expediente*);
- C) Cancelar la hipoteca convencional en primer rango, a favor del señor **Wally Edward Leroy Nina**, por un monto de €\$120,000.00, inscrita sobre el inmueble de referencia, en fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil diecinueve (2019), a las 11:08:34 a. m. (*Asiento registral No.332820072, del Registro Complementario Libro No. 0204 y Folio No. 228*);
- D) Cancelar la Certificación de Registro de Acreedor, emitida a favor del señor **Wally Edward Leroy Nina**, con relación a la hipoteca convencional antes mencionada; y,
- E) Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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/mgm