



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00073

FECHA
10-08-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1014

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha diez (10) días del mes de agosto 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 veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), por el señor **Chanel Concepción Mejía**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1138071-3, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Elvis De Jesús López**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2278378-5, con estudio profesional abierto en la Ciudad Modelo No. 14, Residencial Brisa del Norte, Av. Jacobo Majluta, municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000052016, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021362386.

VISTO: El expediente registral No. 9082021186936, inscrito en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 10:22:49 a.m., contentivo de Deslinde y transferencia por Venta, mediante *Oficio de Aprobación* No. 6632020016874, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y *acto bajo firma privada*, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Jenny García De La Rosa**, en representación de **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, en calidad de vendedora, y **Chanel Concepción Mejía**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. José Altigracia Sánchez Prensa, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7236, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno de 1,593.24 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9, del Distrito Catastral No. 19, ubicado en la provincia Santo Domingo*”, resultando el inmueble siguiente: “*Parcela No. 400501542031, con una superficie de*

1,574.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante el Oficio No. ORH-00000050159, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021362386, contentivo de acción de Reconsideración del Oficio No. ORH-00000050159, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, el cual fue declarado inadmisibile; culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 428/2021, de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Darlin E. Frías De Los Santos, Alguacil Ordinario del Tercer Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 78,047.66 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9, del Distrito Catastral No. 19, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificado con la matrícula No. 2400064987”*.

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 No. ORH-00000052016, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021362386, e inscrito en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 10:22:49 a.m., sobre una acción de Reconsideración que tiene por objetivo la inscripción de Deslinde y Transferencia por Venta, mediante Oficio de Aprobación No. 6632020016874, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y acto bajo firma privada, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), suscrito entre **Jenny García De La Rosa**, en representación de **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, en calidad de vendedora, y **Chanel Concepción Mejía**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. José Altagracia Sánchez Prensa, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7236, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de con una extensión superficial de 1,593.24 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9, del Distrito Catastral No. 19, ubicado en la provincia de Santo Domingo”*, resultando el inmueble siguiente: *“Parcela No. 400501542031, con una superficie de 1,574.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo”*.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de julio 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.

CONSIDERANDO: 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*).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, en su calidad de titular registral, a través del acto de alguacil No. 428/2021, de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Darlin E. Frías De Los Santos, Alguacil Ordinario del Tercer Juzgado de la Instrucción del Distrito Nacional; 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, se puede evidenciar que: **i)** que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, rechazó la rogación original, a través del Oficio No. ORH-00000050159, de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), en atención a que: “*el Acta de Asamblea General Extraordinaria de la Sociedad INMOBILIARIA SANTA CRUZ, S.R.L., celebrada en fecha 20 de octubre del 2020, con un sello que no le corresponde el cual dice INMOBILIARIA SANTA CUZ, S.R.L., BIENES RAICES. El mismo debe ser sometido por ante el Tribunal competente...*” (sic); y, **ii)** que, que el citado oficio de rechazo, fue impugnado mediante una solicitud de Reconsideración, por el señor **Chanel Concepción Mejía**, la cual fue rechazada en virtud del oficio No. ORH-00000052016, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el indicado Registro de Títulos, en razón de que no se dio cumplimiento a lo establecido en el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, de lo cual derivó la interposición de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante oficio No. OSU-00000091201, de fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, fue solicitado, entre otras cosas, el depósito del Registro Mercantil de la **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, y la comparecencia del señor **Richard Roa Vidal**, en su calidad de gerente general de la referida entidad; **ii)** que, el señor **Richard Roa Vidal**, compareció de manera virtual, en fecha trece (13) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), y ratificó la transferencia del inmueble de referencia, en virtud de lo cual quedó confirmada la actuación realizada por la señora **Jenny García De La Rosa**, quien fungía como gerente al momento de la venta en cuestión; **iii)** que, mediante Acta de Asamblea, celebrada en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), fue ratificada la venta, en favor de **Chanel Concepción Mejía**, en ese sentido, el sello utilizado fue validado, toda vez que

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*).

las instituciones comerciales dan continuidad a sus procesos a través de sus asambleas; **iv)** que, el sello de referencia, es el mismo que ha utilizado la indicada entidad, después del proceso de transformación a S.R.L., de conformidad a las leyes de comercio de la República Dominicana; y, **v)** que, se revoque la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y en consecuencia se acoja la transferencia del inmueble de referencia en favor del recurrente.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, tenemos a bien indicar que mediante el acto administrativo hoy impugnado, fue calificada de manera negativa, la solicitud de transferencia por venta, bajo el entendido de que el sello consignado en el Acta de Asamblea General Extraordinaria, celebrada por la sociedad **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, en fecha veinte (20) del mes de octubre del año dos mil veinte (2020), no le corresponde a la titular registral, toda vez que figura a nombre de **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L., Bienes Raíces**.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, es preciso destacar que para la valoración del indicado aspecto, se hace referencia al Acta de Asamblea, celebrada por la sociedad **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, en fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), mediante la cual conoce, aprueba, valida y ratifica la venta realizada, en favor de **Chanel Concepción Mejía**, conforme al acto bajo firma privada, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), legalizadas las firmas por el Dr. José Altigracia Sánchez Prensa, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7236; en virtud de lo cual se valida el consentimiento de la misma para la transferencia.

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 presentada, se puede evidenciar que, el señor **Richard Roa Vidal**, ostentaba la calidad de gerente de la sociedad comercial **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, al momento de la celebración del acta de asamblea señalada en los párrafos precedentes y es quien ratifica la venta, objeto de la rogación original de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, en tal virtud, se ha podido establecer el cumplimiento del criterio de **Especialidad**, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, toda vez que ha quedado determinado el sujeto, el objeto y la causa del derecho registrado.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, es oportuno mencionar que la Ley No. No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, en su artículo 3, numeral 6, contempla el **“Principio de Eficacia”**: *En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos*”, siendo su objetivo, ofrecer a los interesados respuestas oportunas a sus solicitudes y que las mismas les ofrezcan garantías de su seguridad jurídica como beneficiarios de un derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ante las situaciones antes señaladas y en aplicación de los **Principios de Especialidad y de Eficacia**, procede a acoger en todas sus

partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y acoge la rogación original, 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 Santo Domingo, 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, 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; artículos 3, numeral 6 de la Ley No. 107-13, de 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, acoge el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Chanel Concepción Mejía**, en contra del oficio No. ORH-00000052016, de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021362386, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, contentiva de inscripción de deslinde administrativo y transferencia por Venta, en virtud del *Oficio de Aprobación* No. 6632020016874, de fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año dos mil veinte (2020), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, y *acto bajo firma privada*, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinte (2020), suscrito por la señora **Jenny García De La Rosa**, en representación de la **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, y **Chanel Concepción Mejía**, legalizadas las firmas por el Dr. José Altagracia Sánchez Prensa, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Norte, matrícula No. 7236, e inscrito en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 10:22:49 a.m., en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno de 78,047.66 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9, del Distrito Catastral No. 19, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400064987*”. Y, en consecuencia:

- A) Rebajar una superficie de **1,574.90** metros cuadrados, de los derechos correspondientes a la **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno de 78,047.66 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9, del Distrito Catastral No. 19, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400064987*”;

- B) Cancelar por Deslinde el Original de la Constancia Anotada, emitida en favor de la **Inmobiliaria Santa Cruz, S.R.L.**, relacionados al inmueble identificado como: *“Porción de terreno de 78,047.66 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela No. 9, del Distrito Catastral No. 19, ubicado en la provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 2400064987”*;
- C) Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, relativo al inmueble resultante del Deslinde: *“Parcela No. 400501542031, con una superficie de 1,574.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo”*, en favor del señor **Chanel Concepción Mejía** (*incluyendo las generales descritas en los documentos que sirven de base a la rogación original*)
- D) Practicar los asientos registrales en los Registros Complementarios de los referidos inmuebles, en relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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