



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00077

FECHA
13-08-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-1044

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha trece (13) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), años 178 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 veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinte (2021), por el señor **Ricardo Mateo García**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-4626900-1, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lcdo. Luis Alexander Santana Morla**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 026-0107373-3, **Lcdo. Fernando Arturo Casado Ployer**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1886071-7, y **Lcdo. Robinson Portorreal**, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1411081-0, todos con estudio profesional abierto en la calle Juan Barón Fajardo, No. 7, Edificio Eny, Apartamento 103, sector Piantini, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del Oficio No. ORH-00000051648, relativo al expediente registral No. 9082021339139, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021206392, inscrito en fecha veintidós (22) de abril del año dos mil veinte (2021), a las 08:19:24 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 17 de noviembre del año 1989, suscrito por **Solariega, S.A.**, representada por el señor Eduardo Díaz Díaz, en calidad de vendedora, y el señor **Ricardo A. Mateo García**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lcdo. Ernesto A. Pradel Díaz, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación a los inmuebles identificados como: **a) “Solar No. 38, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 215.41, metros cuadrados, matrícula No. 2400040264, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”, y; b) “Solar No. 39, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 213.60, metros cuadrados, matrícula No. 2400040263, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo**

Domingo”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000050036, de fecha diez (10) del mes de junio el año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021339139, inscrito en fecha veinticinco (25) de junio del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:50:43 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000051648, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 538/2021, de fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Ondi Ahman Polanco Jerez, alguacil ordinario de la tercera sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Ricardo Antonio Mateo García**, le notifica el presente recurso jerárquico a **Solariega, S.A.**, vía la señora **Amelia Méndez**, en calidad de recepcionista.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **a) “Solar No. 38, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 215.41, metros cuadrados, matrícula No. 2400040264, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”, y; b) “Solar No. 39, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 213.60, metros cuadrados, matrícula No. 2400040263, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”.**

VISTO: 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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000051648, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021339139; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de Transferencia por Venta, de los derechos de la sociedad comercial **Solariega, S.A.**, en favor del señor **Ricardo A. Mateo García**, de los inmuebles identificados como: **a) “Solar No. 38, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 215.41, metros cuadrados, matrícula No. 2400040264, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”, y; b) “Solar No. 39, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 213.60, metros cuadrados, matrícula No. 2400040263, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintitrés (23) 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 **Solariega, S.A.**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 538/2021; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia para el conocimiento de esta acción recursiva, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** que, la rogación inicial contentiva de Transferencia por Venta, fue rechazada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000050036, bajo el entendido de que no constaban depositados los documentos que permitan determinar la calidad del señor Eduardo Díaz Díaz, para representar a **Solariega, S.A.**, en la venta de los inmuebles en cuestión, y fundamentándose en el hecho de que, no estaba depositada la Certificación de Propiedad Inmobiliaria (IPI), del inmueble identificado como: “*Solar No. 38, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 215.41, metros cuadrados, matrícula No. 2400040264, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo*”, y; **b)** que, el citado oficio, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue declarada inadmisibles a través del oficio No. ORH-00000051648, por no encontrarse depositado el acto de alguacil contentivo de notificación a las demás partes involucradas.

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la presente acción recursiva, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, la documentación por la cual fue rechazada la actuación registral, se encontraba depositada en el expediente, según consta en el inventario de documentos de fecha 19 de abril del año 2021; **ii)** que, no obstante lo anterior, ninguno de los motivos esgrimidos por el Registro de Títulos de Santo Domingo como sustento de su decisión, son situaciones insubsanables que habilitan la posibilidad de rechazo, y; **iii)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos ejecutar la Transferencia por Venta de los derechos correspondientes a la sociedad comercial **Solariega, S.A.**, dentro de los inmuebles en cuestión, en favor del señor **Ricardo A. Mateo García**.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, 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, examinados los argumentos establecidos por la parte recurrente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien indicar que, a pesar de que en el inventario de documentos depositados de fecha 19 de abril del año 2021, emitido por el Lcdo. Fernando Casado Ployer, se establece que fue depositada el acta de asamblea de fecha 02 de marzo del año 2011, así como también la Certificación de Propiedad Inmobiliaria (IPI), del inmueble identificado como: “*Solar No. 38, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 215.41, metros cuadrados, matrícula No. 2400040264, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo*”, lo cierto es que, luego de verificar en los sistemas de consulta registral, observamos que los mismos no formaban parte del legajo de documentos aportados para la ejecución del expediente registral original, identificado con el No. 9082021206392, y en su defecto; fueron depositados para el conocimiento de la solicitud de reconsideración, mediante el expediente No. 9082021339139.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto y como hemos planteado con anterioridad, el Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio, debía ser rechazada, bajo el entendido de que no constaba depositada el acta de asamblea que acreditara la calidad del señor Eduardo Díaz Díaz, para representar a la sociedad comercial **Solariega, S.A.**, quien figura como titular registral del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, se estima pertinente destacar que, en lo que respecta a la calidad en material registral, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante la Resolución No. DNRT-R-2020-00003, ha establecido 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; por lo que, Solariega, S.A., en su condición de titular registral del derecho de propiedad de los inmuebles objetos de la presente acción recursiva, posee calidad para disponer del citado derecho real.

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 de la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, ciertamente las sociedades comerciales se encuentran representadas a través sus administradores o gerentes, y para el caso en cuestión, de acuerdo con el acta de asamblea de fecha 27 de enero del año 2011, el señor Héctor Eduardo Díaz Díaz, quedó designado como liquidador de la sociedad **Solariega, S.A.**, para que pueda, entre otros, realizar todas las gestiones comerciales que sean necesarias para la liquidación de la sociedad y asumir la representación de la sociedad en liquidación para todos los actos inherentes a sus funciones.

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, en otro aspecto, tenemos a bien indicar que, hemos observado que mediante el expediente registral No. 9082021050831, inscrito el día veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), a las 11:34:08 a.m., fue solicitada la expedición por pérdida de los duplicados de Certificados de Títulos que amparan los derechos de propiedad de **Solariega, S.A.**, dentro de los inmuebles en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en el referido expediente No. 9082021050831, se visualiza depositada la compulsa notarial de la Declaración Jurada No. 80, de fecha 30 de octubre del año 2020,

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

instrumentada por la Lcda. Virginia Carolina Marmolejos Jaar, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4674, mediante la cual, además de reconocer la pérdida de los duplicados de Certificados de Títulos de los inmuebles en cuestión, se reconoce la transferencia realizada mediante el acto bajo firma privada de fecha 17 de noviembre del año 1989, legalizado por el Lcdo. Ernesto A. Pradel Díaz, notario público de los del número del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 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, incoado por el señor **Ricardo Mateo García**, en contra del oficio No. ORH-00000051648, de fecha ocho (08) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082021339139; y en consecuencia revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veintidós (22) de abril del año dos mil veinte (2021), a las 08:19:24 a. m., contentiva de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha en 17 de noviembre del año 1989, suscrito por **Solariega, S.A.**, representada por el señor Eduardo Díaz Díaz, en calidad de vendedora, y el señor **Ricardo A. Mateo García**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Lcdo. Ernesto A. Pradel Díaz, notario público de los del número del Distrito Nacional, en relación a los inmuebles identificados como: **a) “Solar No. 38, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 215.41, metros cuadrados, matrícula No. 2400040264, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”, y; b) “Solar No. 39, Manzana No. 3825, del Distrito Catastral No. 01, con una extensión superficial de 213.60, metros cuadrados, matrícula No.**

2400040263, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”, y en consecuencia:

- i. Cancelar los Originales y Duplicados de Certificados de Títulos, registrados en favor de **Solariega, S.A., (SOLARSA)**;
- ii. Emitir los Originales y Duplicados de Certificados de Títulos, en favor del señor **Ricardo A. Mateo García**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad No. 272099-01, y;
- iii. Practicar los asientos registrales de Derecho de Propiedad en los Registros Complementarios de los referidos inmuebles, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar los asientos registrales contentivos 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/bpsm