



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00006

FECHA
03-01-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2021-2011

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha tres (03) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), años 178 de la Independencia y 159 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 nueve (09) del mes de diciembre del año dos mil veinte (2021), por el señor **Félix Cabrera**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte No. 554954385, Licencia de Conducir No. S15711312, domiciliado y residente en la provincia de Santo Domingo, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Daniel Alberto Moreno**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1677902-6, domiciliado y residente en la Calle Restauración No. 259, sector San Anton, Zona Colonial, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000060190, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322021561328.

VISTO: El expediente registral No. 0322021226545, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:55:30 p.m., contenido de solicitud de: **a) Cancelación de Hipoteca Convencional en primer rango**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Luis R. Vílchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905, y; **b) Transferencia por Venta**, mediante el acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Pablo Isidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302; actuaciones registrales que fueron calificadas de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del citado oficio No. ORH-00000060190, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), bajo el expediente registral No. 0322021561328.

VISTO: El acto de alguacil No. 1405/2021, de fecha nueve (09) de del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Aneury García Mejías, Alguacil asignado a la sala Penal del Tribunal de Niños, Niñas y Adolescentes de la provincia de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Félix Cabrera**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L.**, en calidad de titular registral, y a los señores **Ángel Roberto Perdomo Céspedes** y **Freddy De Jesús Tejada**, en calidad de representantes de la citada sociedad comercial.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Unidad funcional No. D-7, identificada como 309490251994: D-7, edificada dentro del condominio Elmario III, con una extensión superficial de 72.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; matrícula No. 0100329303*”.

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-00000060190, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322021561328; concerniente a la solicitud de: **a) Cancelación de Hipoteca Convencional en primer rango**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Luis R. Vílchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905, y; **b) Transferencia por Venta**, mediante el acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Pablo Isidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional No. D-7, identificada como 309490251994: D-7, edificada dentro del condominio Elmario III, con una extensión superficial de 72.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; matrícula No. 0100329303*”, propiedad de **Constructora Empire, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 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, establecido lo anterior, se hace necesario resaltar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha nueve (09) del mes de diciembre 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.

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, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la **Constructora Empire, S.R.L.**, en calidad de titular registral, y a los señores **Ángel Roberto Perdomo Céspedes** y **Freddy De Jesús Tejada**, en calidad de representantes de la citada sociedad comercial, a través del citado acto de alguacil No. 1405/2021; sin embargo, dichas partes no han 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, para el conocimiento del fondo de esta acción, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, antes de proceder al rechazo del expediente, emitió varios oficios de subsanación, a los fines de requerir el depósito del registro mercantil de la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L.**, así como también la comparecencia de los señores **Freddy De Jesús Tejada**, y **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, y la ratificación al acto de venta de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), en la cual se haga constar la firma del señor **Optaciano De Jesús Ramírez Tejada**, **ii)** que, no obstante haber subsanado todo lo requerido, el referido Registro de Títulos, procedió a rechazar el expediente bajo el entendido de que no constaba depositado el poder que faculte al señor **Optaciano De Jesús Ramírez Tejada**, para representar al señor **Freddy De Jesús Tejada**, en calidad de gerente; **iii)** que, dicho fundamento no es motivo de rechazo, toda vez que el depósito del citado poder pudo haber sido requerido en conjunto con las demás solicitudes, y; **iv)** que, en razón de lo expuesto, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva del expediente original No. 0322021226545.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado que mediante el acta de asamblea de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), de la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L.**, registrada por ante la Cámara de Comercio y Producción de la provincia de Santo Domingo, en fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), se otorga poder a los señores **Ángel Roberto Perdomo Céspedes** y **Optaciano De Jesús Ramírez Tejada**, para que los mismos puedan en nombre de la indicada sociedad comercial, transferir el inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. D-7, identificada como 309490251994: D-7, edificada dentro del condominio Elmarío III, con una extensión superficial de 72.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, matrícula No. 0100329303”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es prudente resaltar que, si bien el señor **Optaciano De Jesús Ramírez Tejada**, actúa en representación del señor **Freddy De Jesús Tejada**, quien ostenta la calidad de gerente de la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L.**; lo cierto es que, para la actuación que nos ocupa, la calidad del señor **Optaciano De Jesús Ramírez Tejada**, queda evidenciada en el acta de asamblea de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, se hace preciso establecer que, el artículo 25 de la de la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, establece que: *“Las sociedades comerciales serán administradas por uno o varios mandatarios, asalariados o gratuitos, que podrán ser o no socios. Esos mandatarios podrán delegar en todo o en parte sus atribuciones, si el contrato de sociedad o los estatutos lo permiten, pero serán responsables frente a la sociedad por actos de las personas a quienes las deleguen”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, en otro orden es importante destacar que, a pesar de que en el acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), el señor **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, únicamente actúa en representación de la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L.**; observamos que figura depositada la Declaración Jurada de fecha diecisiete (17) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), legalizada por el Lcdo. Pablo I. Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302, a través de la cual el referido señor **Ángel Roberto Perdomo Céspedes** y el señor **Optaciano De Jesús Ramírez Tejada**, ratifican la Transferencia por Venta del inmueble en cuestión; cumpliendo de este modo, con lo estipulado en el acta de asamblea de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, relacionado a la casuística que nos ocupa, es oportuno mencionar que la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“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.”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, y en aplicación de los principios de **Buena Fe y Eficacia**, 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 del Distrito Nacional; 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 Distrito Nacional, 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*), 3, numerales 6 y 14, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, y 25 de la 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, incoado por el señor **Félix Cabrera**, en contra del oficio No. ORH-00000060190, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322021561328; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día veinticuatro (24) del mes de mayo del año dos mil veintiuno (2021), a las 03:55:30 p.m., contentiva de inscripción de: **a) CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONVENCIONAL EN PRIMER RANGO**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Luis R. Vílchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905, y; **b) Transferencia por Venta**, mediante el acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Pablo Isidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302, en relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional No. D-7, identificada como 309490251994: D-7, edificada dentro del condominio Elmario III, con una extensión superficial de 72.60 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, matrícula No. 0100329303*”, propiedad de **Constructora Empire, S.R.L.**, y en consecuencia:

- i. Practicar en el Registro Complementario del citado inmueble, el asiento registral de CANCELACIÓN DE HIPOTECA CONVENCIONAL EN PRIMER RANGO, en favor de **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L.**, por un monto de **RD\$768,000.00**. El derecho tiene su origen según consta en el acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Luis R. Vílchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905;
- ii. Realizar el asiento registral de CANCELACIÓN DE MANDAMIENTO DE PAGO, en favor de **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L.**, por un monto de **RD\$983,287.72**. El derecho tiene su origen en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Luis R. Vílchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905;
- iii. Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Título, registrado en favor de **Constructora Empire, S.R.L.**;

- iv. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título, en favor del señor **Félix Cabrera**, estadounidense, mayor de edad, soltero, portador del Pasaporte No. 554954385. El derecho tiene su origen en Transferencia por Venta, según consta en el acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lcdo. Pablo Isidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302, y;
- v. Consignar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contenido 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