



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00025

FECHA
14-02-2022

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0042

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de febrero 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 veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), por **Latin American Free Zone Investment Dominicana, INC. (LAFZID)** sociedad comercial y constituida de conformidad con las leyes de la República Dominicana, provista del Registro Nacional de Contribuyentes (R. N. C.) No.1-30-36790-6, con domicilio social establecido en el Kilómetro 18 ½ de la Carretera Sánchez, Parque Industrial de Itabo, municipio de Haina, provincia San Cristóbal, República Dominicana; debidamente representada por su Presidente el señor **Manuel Enrique Tavares Sánchez**, dominicano, mayor de edad, casado, empresario privado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0094497-4, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; entidad que tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Licdos. María Del Mar Rodríguez Fernández y Flavio O. Grullón Soñé**, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0063751-1 y 001-1281960-2, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la oficina de abogados Bobadilla, situada en el Cuarto Piso del Edificio Caribálico, en la Avenida Abraham Lincoln No. 295, sector La Julia, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000061084, relativo al expediente registral No. 0322021598426, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322021598426, antiguo expediente No. 0322021492687, inscrito en fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:29:11 a. m., contentivo de Cancelación de los asientos registrales contentivos de Servidumbre y Oposición, y emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4560, suscrito entre **Melgen, S.R.L.**, en calidad de beneficiario, y **Latin American Free Zone Investment Dominicana, INC. (LAFZID)**, en calidad de propietaria; e instancia de fecha 15 de octubre del año 2021, suscrita por los Licdos. María Del Mar Rodríguez Fernández y Flavio O. Grullón Soñé, en relación al

inmueble descrito como: “Parcela No. **400412756026**, con una extensión superficial de **1,264.47** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100260013**”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El acto de alguacil No. 19/2022, de fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Ramón Gilberto Feliz López, Alguacil de Estrados de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual la entidad **Latin American Free Zone Investment Dominicana, INC. (LAFZID)**, notifica el presente recurso jerárquico a **Melgen, S.R.L.**, en calidad de beneficiario.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “Parcela No. **400412756026**, con una extensión superficial de **1,264.47** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100260013**”.

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 No. ORH-00000061084, relativo al expediente registral No. 0322021598426, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro del Distrito Nacional; relativo a la solicitud de Cancelación de los asientos registrales contentivos de Servidumbre y Oposición, y emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4560, suscrito entre **Melgen, S.R.L.**, en calidad de beneficiario, y **Latin American Free Zone Investment Dominicana, INC. (LAFZID)**, en calidad de propietaria, e instancia de fecha 15 de octubre del año 2021, suscrita por los Licdos. María Del Mar Rodríguez Fernández y Flavio O. Grullón Soñé, en relación al inmueble descrito como: “Parcela No. **400412756026**, con una extensión superficial de **1,264.47** metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. **0100260013**”;

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, resulta importante señalar 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 sociedad **Melgen, S.R.L.**, en calidad de beneficiaria de los asientos registrales de los cuales se procura su cancelación, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 19/2022; depositando este su escrito de defensa u objeción en fecha primero (1°) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), en el cual indican que dan aquiescencia del mismo y estar de acuerdo en todas sus partes, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en este mismo orden de ideas, se hace importante señalar que, luego del análisis de la documentación depositada, y la verificación de nuestros sistemas de consulta, al no visualizarse la interposición previa de acción en reconsideración, se infiere que, el recurrente hace 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, por lo descrito en los párrafos que anteceden, en cuanto a la forma, se procede a 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: **i)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, versa sobre la cancelación de los asientos registrales contentivos de Servidumbre y Oposición, y emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble; **ii)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio No. ORH-00000061084, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), fundamentado en lo siguiente: *“PRIMERO: Se rechaza el presente expediente dado que no fueron depositados los documentos requeridos para la ejecución de la constitución de servidumbre ni fue depositado el acto de cancelación de la servidumbre inscrita sobre el inmueble 40041275602 y conforme el artículo 61 del Reglamento de Registro de Títulos, no es posible ejecutar parcialmente las actuaciones contenidas en el expediente, por consiguiente, queda cancelada la fecha y hora de inscripción dada al mismo; SEGUNDO: Se informa que se puede introducir nueva vez el expediente, en lo relativo a la cancelación de servidumbre, depositando el acto que verse solamente sobre la cancelación de servidumbre inscrita sobre el inmueble 400412756026.”* (sic)

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que, en fecha 15 de octubre del año 2021, fue inscrito el expediente registral No. 0322021598426, antiguo expediente No. 0322021492687, contentivo de solicitud de cancelación de los asientos registrales contentivos de Servidumbre y Oposición, y emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble; **2)** que, dicho expediente fue observado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 28 de octubre del año 2021, solicitando a las partes el depósito de un acto de cancelación de servidumbre, así como un acta de asamblea certificada de la sociedad **Melgen, S.R.L.**, **3)** que, dicha acta de asamblea fue depositada dando cumplimiento a la solicitud, y en cuanto al requerimiento del acto de cancelación, indican que la misma se estipula en el acto bajo firma privada de fecha 27 de agosto del año 2021, **4)** que, las partes solicitan expresamente en virtud del principio de rogación únicamente la cancelación de los asientos registrales de servidumbres y no así la inscripción de nuevas, puesto que dicho acto incluye a su vez acciones futuras; **5)** que, no obstante el Registro de Títulos rechazo la rogación indicando que no fueron depositados los documentos requeridos para las actuaciones solicitadas.

CONSIDERANDO: Que, la hoy parte recurrida, entidad **Melgen, S.R.L.**, en su escrito de defensa u objeciones, y respecto del fondo del presente recurso jerárquico, indica estar de acuerdo con el presente recurso jerárquico en todas sus partes.

CONSIDERANDO: Que, luego de ponderar los argumentos presentados por las partes involucradas en el presente caso, y conforme al estado jurídico del inmueble objeto de esta acción recursiva, es relevante señalar que, la cancelación solicitada se procura mediante el acto bajo firma privada de fecha 27 de agosto del año 2021, suscrito entre las sociedades **Latin American Free Zone Investment Dominicana, INC. (LAFZID)**, y **Melgen, S.R.L.**, el cual es contentivo de: **i) Constitución de servidumbre; y, ii) Cancelación de servidumbre.**

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el Registro de Títulos rechazó la presente solicitud indicando que la misma no cumplía con los requisitos establecidos y que no fue depositado el acto de cancelación de servidumbre, asimismo, indica a las partes que, *“pueden solicitar la cancelación de servidumbre, depositando el acto que verse solamente sobre la cancelación de servidumbre inscrita sobre el inmueble 400412756026”*.

CONSIDERANDO: Que, nuestro sistema de registro inmobiliario se encuentra estructurado por varios principios registrales, entre los cuales está **El Principio de rogación**, el cual establece que los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o **cancelan a solicitud expresa de parte interesada** o por disposición de Juez o Tribunal competente; es decir que, las oficinas de Registros de Títulos deben decidir únicamente sobre la rogación de la cual se les apodera.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, y refiriéndose a la disposición transcrita en el párrafo inmediatamente anterior, es importante aclarar que, de cara al acto bajo firma privada que nos ocupa, el mismo involucra varias acciones jurídicas, y el Registro de Títulos inobservó el **principio de rogación**, en la solicitud de que se trata, toda vez que, solicitó a las partes las documentaciones complementarias para la inscripción de las servidumbres, y fundamento su rechazo en base al incumpliendo de la misma **la cual no formaba parte de la rogación presentada**. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es importante aclarar que, si bien es cierto que el acto bajo firma privada versa sobre la constitución de nuevas servidumbres, no menos es cierto que la **rogación realizada se limita específicamente a ejecutar las cancelaciones de las servidumbres, pactadas de mutuo acuerdo por las partes**, en razón de que las inscripciones de las nuevas servidumbres dependen de un **acontecimiento futuro**, que es, la compra de nuevos inmuebles por parte de la sociedad LAFID, es decir que dicho negocio jurídico aún no se ha concretado en su totalidad.

CONSIDERANDO: Que, en sentido, este órgano de la Jurisdicción Inmobiliaria ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Cancelación de servidumbre, y oposición; y, expedición de certificación de estado jurídico del inmueble*), constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, por todos los motivos antes desarrollados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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 ordena al Registro de Títulos del 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; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo; y, 10 literal “i”, 26, 29, 42, 55, 159, 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 la sociedad **Latin American Free Zone Investment Dominicana, INC. (LAFZID)**, en contra del oficio No. ORH-00000061084 relativo al expediente registral No. 0322021598426, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, y acoge la rogación original; 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 quince (15) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), a las 11:29:11 a. m., contentivo de solicitud de Cancelación de los asientos registrales contentivos de Servidumbre y Oposición, y emisión de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4560, suscrito entre **Melgen, S.R.L., y Latin American Free Zone Investment Dominicana, INC. (LAFZID)**, e instancia de fecha 15 de octubre del año 2021, suscrita por los Licdos. María Del Mar Rodríguez Fernández y Flavio O. Grullón Soñé, en relación al inmueble descrito como: “*Parcela No. 400412756026, con una extensión superficial de 1,264.47 metros cuadrados, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100260013*”; y, en tal virtud, proceda a Practicar en el Registro Complementario del referido inmueble:

- I. El asiento registral contentivo de **cancelación de oposición** en favor de **Melgen C. Por A.**, en virtud de instancia de fecha 15 de octubre del año 2021, suscrita por los Licdos. María Del Mar Rodríguez Fernández y Flavio O. Grullón Soñé.
- II. El asiento registral contentivo de **cancelación de servidumbre** en favor de **Melgen C. Por A.**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4560.
- III. El asiento registral contentivo de **cancelación de servidumbre** en favor de **Melgen C. Por A.**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por la Licda. Wendie Elisse Hernández Arango, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4560.

IV. Emitir la correspondiente Certificación de Estado Jurídico del Inmueble.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/ecg