



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00122

FECHA
12-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1290

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los doce (12) días del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), años 179 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 veintiuno (21) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por **Luis Efraím Arias De la Rosa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1289054-6, domiciliado y residente en la calle 2-A, No. 3 del sector de Piantini II, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Licda. Carina Mercedes Mateo Martínez**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1154837-6, abogada de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt, Bella Vista Center, Local No. 103, sector Bella Vista, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, Teléfonos Nos. (809) 692-2588 y (829) 723-6366, correo electrónico: carinamateo@hotmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000069756, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022220389 (Expediente original No. 0322022151115).

VISTO: El expediente registral No. 0322022220389 (Expediente original No. 0322022151115), inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a la 04:42:01 a.m., contenido de: **a)** transferencia por Venta, mediante *acto bajo firma privada*, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), suscritos entre **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3**., **RNC. No. 1-31-19878-3** debidamente representada por **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en calidad de vendedora, y **Luis Efraím Arias De la Rosa**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Pablo Ysidro Guzmán, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4302; **b)** Cancelación de Hipoteca Convencional, en virtud de actos bajo firma privada, de fecha cinco (05) del mes

de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Luis Rafael Vílchez Marranzini, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2905, otorgada por el **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**; y, c) Cancelación de Mandamiento de Pago, en virtud de actos bajo firma privada, de fecha primero (1ro) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Luis Rafael Vílchez Marranzini, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2905, otorgada por el **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000069756, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Acto de alguacil No. 2057/2022, de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, contentivo de notificación de interposición de Recurso Jerárquico.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional E-6, identificada como 309490251994: E-6, con una extensión superficial de 80.10, metros cuadrados, del condominio Elmarío III, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329317”*

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000069756, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022220389 (Expediente original No. 0322022151115), inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a la 04:42:01 a.m., contentivo de: **a)** transferencia por Venta, mediante *acto bajo firma privada*, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), suscritos entre **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3**, debidamente representada por **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en calidad de vendedora, y **Luis Efraím Arias De la Rosa**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Pablo Ysidro Guzmán, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4302; **b)** Cancelación de Hipoteca Convencional, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Luis Rafael Vílchez Marranzini, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2905, otorgada por el **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**; y, **c)** Cancelación de Mandamiento de Pago, en virtud de acto bajo firma privada, de fecha primero (1ro) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Luis Rafael Vílchez Marranzini, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2905, otorgada por el **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte 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, así mismo, es importante mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha catorce (14) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintidós (22) de junio 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; 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, 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a la **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3** ., a través del acto de alguacil No. 2057/2022, de fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción 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, 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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro del Distrito Nacional, rechazó la transferencia por segunda vez, bajo el argumento de que existen transferencias irregulares; **ii)** que, en su momento, debido a diferencias entre socios, el gerente de la sociedad **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3** ., solicitó la emisión de varios certificados de título por pérdida, de unidades funcionales que se habían transferido con anterioridad; sin embargo la unidad funcional No. E-6, no parte de esta situación; **iii)** que, en fecha 01 de abril del año 2022, el Registro de Títulos observó el expediente solicitando a las partes depositar documentos que subsanaran las irregularidades contenidas en el mismo; **iv)** que, dichas irregularidades fueron subsanadas de inmediato; **v)** que, la compañía vendedora presenta situaciones de irregularidad en algunas transferencias respecto a otras unidades funcionales que no

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*).

se relacionan con el inmueble que nos ocupa en el presente expediente; vi) que, en razón de lo anterior se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que sea acogida la rogación inicial de Transferencia por venta, en favor del señor **Luis Efraím Arias De la Rosa**.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, tenemos a bien indicar que, para rechazar la presente solicitud el Registro de Títulos fundamento su decisión indicando que, la transferencia debe ser conocida por ante el tribunal correspondiente, toda vez que, algunas ventas de la **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3**, respecto al condominio **Elmario III**, presentan irregularidades; a saber: **a)** “Que el señor **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, quien actúa en calidad de representante de la entidad vendedora, a través de comparecencia, relativa al expediente No. 0322021518430, informó “...*que existen actualmente actuaciones irregulares sobre algunos inmuebles, y que el otro socio, señor FREDDY DE JESÚS TEJEDA, vive fuera del país y que tiene un representante de nombre Otaciano*”; **b)** que, “... *mediante la instancia depositada en el expediente 0322021363917, se indicó que existen transferencias irregulares y este registro no está facultado para identificar cuales si proceden y cuáles no*”; **c)** que, “...*de acuerdo a la documentación depositada en el expediente 0322021491230, actualmente está en curso una DEMANDA EN NULIDAD DE CONTRATO DE VENTA...*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, acorde al análisis de la documentación presentada, luego de verificar nuestros sistemas de consulta y los asientos registrales del inmueble de referencia, respecto a las irregularidades indicadas por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional, tiene a bien establecer lo siguiente: **i)** que, mediante el expediente No. 0322021363917, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), el señor **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en su calidad de gerente de la **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3**, informó al Registro de Títulos del Distrito Nacional, que en su condición de gerente y persona autorizada a firmar en nombre de la indicada compañía, que no tiene objeción a las transferencias de varias Unidades Funcionales dentro del condominio Elmario III, que se encontraban en curso al momento de su depósito, en la referida oficina registral, entre las que figuran la **E-8, B-5 y B-12**, relacionadas a la actuación registral que nos ocupa; y **ii)** que, la ejecución del expediente No. 0322021491230, contentivo de Anotación Preventiva, en virtud de **Demanda en Nulidad de Contratos**, no involucra el inmueble de referencia.

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 **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, posee la calidad de gerente de la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3**, y autorizado mediante actas asambleas de fechas veinte (20), veintitrés (23), veintiséis (26) y veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), para transferir los inmuebles de referencia; como en efecto lo realizó a través de los actos bajo firma privada objeto de la rogación original de que se trata.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, y contrario a lo establecido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar en el Sistema Único de Recepción y Entrega (SURE) no se evidencia que exista una inscripción relativa a la nulidad del acto

bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), en favor del señor **Luis Efraím Arias De la Rosa**, respecto al inmueble: “*Unidad Funcional E-6, identificada como 309490251994: E-6, con una extensión superficial de 80.10, metros cuadrados, del condominio Elmario III, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329317*”, confirmándose así que, no existen motivos legales por los cuales no se pueda proceder con la referida transferencia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se hace oportuno señalar que, para la ponderación del caso que nos ocupa, fueron depositados los documentos requeridos para la Transferencia por Venta, Cancelación de Hipoteca Convencional y Cancelación de Mandamiento de Pago, establecidos en el artículo 23 numeral 84, 16 y 14, respectivamente, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2021-0001, de fecha 31 del mes de marzo del año 2021, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

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*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, una vez esclarecidos los supuestos que dieron origen al rechazo de la actuación original, y en aplicación del principio de **Eficacia**, 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; 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 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; 10 literal “i”, 57, 58, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*); 26 de la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada; y artículo 3, numeral 6 y 54 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 **Luis Efraím Arias De la Rosa**, en contra del oficio No. ORH-00000069756, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral

No. 0322022220389 (Expediente original No. 0322022151115), y, en consecuencia, revoca la calificación negativa realizada por el referido registro, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintiocho (28) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), a la 04:42:01 a.m., contentiva de: **a)** transferencia por Venta, mediante *acto bajo firma privada*, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), suscritos entre **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3**, debidamente representada por **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en calidad de vendedora, y **Luis Efraím Arias De La Rosa**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Pablo Ysidro Guzmán, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 4302; **b)** Cancelación de Hipoteca Convencional, en virtud de actos bajo firma privada, de fecha cinco (05) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Luis Rafael Vílchez Marranzini, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2905, otorgada por el **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**; y, **c)** Cancelación de Mandamiento de Pago, en virtud de actos bajo firma privada, de fecha primero (1ro) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Luis Rafael Vílchez Marranzini, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2905, otorgada por el **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**; en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional E-6, identificada como 309490251994: E-6, con una extensión superficial de 80.10, metros cuadrados, del condominio Elmario III, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329317”*, Y, en consecuencia:

- a. Realizar la cancelación del asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional** en primer rango, por un monto de **RD\$847,000,000.00**, en favor del **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, RNC No. 1-30-22076-1;
- b. Realizar la cancelación del asiento registral contentivo de **Mandamiento de Pago en virtud de la Ley No. 189-11**, por un monto de **RD\$1,601,650.17**, en favor del **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, RNC No. 1-30-22076-1;
- c. Realizar la cancelación del Original y Duplicado del Certificado de Títulos, emitida en favor de la **Constructora Empire, S.R.L., RNC. No. 1-31-19878-3**.
- d. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor del señor **Luis Efraím Arias De la Rosa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1289054-6; y,
- e. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descrita.

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