



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00129

FECHA
21-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1391

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiún (21) 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 treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Francisco Alberto Reynoso Pérez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1732031-7, con estudio profesional abierto en la carretera Mella, No. 11 Plaza David, Suite No. 3, sector Los Trinitarios, municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000070373, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022205721.

VISTO: El expediente registral No. 0322022173771 (Expediente primigenio No. 0322022051897), inscrito en fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 04:14:01 p. m., contenido de: **a) Cancelación de Mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Luis Rafael Vilchez 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)**; **b) Cancelación de hipoteca convencional**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Inocencio Luis Pérez Hurtado, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 7181, otorgada por el **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**; **c) Transferencia por venta**, en virtud del en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre la sociedad comercial

Constructora Empire, S. R. L., debidamente representada por **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en calidad de vendedora, y los señores **Francisco Alberto Reynoso Pérez** y **Olga Lidia Capellán Canario de Reynoso**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Roberto De Jesús Espinal, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2110; y, **d) Hipoteca convencional**, suscrito entre la **Cooperativa de ahorros, créditos y servicios múltiples OSAKA, (COOPOSAKA)**, representada por los señores **William Antonio Almánzar Cuello** y **Ana Mercedes Reyes Álvarez**, en calidad de acreedora, y los señores **Francisco Alberto Reynoso Pérez** y **Olga Lidia Capellán Canario de Reynoso**, en calidad de deudores, legalizadas las firmas por el Lic. Luis Rafael Vilchez Marranzini, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2905; en relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional B-7, identificada como 309490251994:B-7, con una extensión superficial de 131.60 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmario III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329326”*; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos Bonaó, mediante oficio ORH-00000067107, de fecha veintiún (21) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022205721, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), a las 03:06:10 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado Oficio No. ORH-00000067107, 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. 529/2022, de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial Franklin Ricardo Tavarez, alguacil ordinario del Tribunal Superior Administrativo; mediante el cual el señor **Francisco Alberto Reynoso Pérez**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la sociedad comercial **Constructora Empire, S. R. L.**, en calidad de propietaria/vendedora; razón social **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, en calidad de acreedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble de referencia.

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-00000070373, de fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022205721 (Expediente primigenio No. 0322022051897); concerniente a la solicitud de: **a) Cancelación de Mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Lic. Luis Rafael Vilchez 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); b) Cancelación de hipoteca convencional, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), legalizado por el Dr. Inocencio Luis Pérez Hurtado, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 7181, otorgada por el **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**; c) Transferencia por venta, en virtud del en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre la sociedad comercial **Constructora Empire, S. R. L.**, debidamente representada por **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en calidad de vendedora, y los señores **Francisco Alberto Reynoso Pérez** y **Olga Lidia Capellán Canario de Reynoso**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Dr. Roberto De Jesús Espinal, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2110; y, d) Hipoteca convencional, suscrito entre la **Cooperativa de ahorros, créditos y servicios múltiples OSAKA, (COOPOSAKA)**, representada por los señores **William Antonio Almánzar Cuello** y **Ana Mercedes Reyes Álvarez**, en calidad de acreedora, y los señores **Francisco Alberto Reynoso Pérez** y **Olga Lidia Capellán Canario de Reynoso**, en calidad de deudores, legalizadas las firmas por el Lic. Luis Rafael Vilchez Marranzini, notario público de los del número para el Distrito Nacional, matrícula No. 2905; en relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional B-7, identificada como 309490251994:B-7, con una extensión superficial de 131.60 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmario III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329326*”, propiedad la sociedad comercial **Constructora Empire, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, se hace necesario resaltar que, el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), por lo que, el plazo para la interposición del mismo, venció en fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente interpuso el presente recurso en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, en segundo orden, no habiéndose dado cumplimiento al requisito establecido en el artículo 77, párrafo I de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico por haber sido interpuesto extemporáneamente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de esta Resolución.

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiéndose 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 contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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*).

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 73 párrafo I, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 29, 152, 158 literal “b”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

RESUELVE:

PRIMERO: Declara **inadmisible** por extemporáneo, el presente Recurso Jerárquico; por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

TERCERO: 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/expg