



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00139

FECHA
27-07-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1484

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) 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 seis (06) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Francisco Arias De La Rosa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1519438-3, domiciliado en el Distrito Nacional, República Dominicana, quien tiene como abogada constituida y apoderada a la Lcda. Carina M., Mateo Martínez, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1154837-6, con estudio profesional abierto en la Av. Rómulo Betancourt No. 1306, plaza Bella Center, Local No. 103, primer piso, Bella Vista, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000070983, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022280160.

VISTO: El expediente registral No. 0322022280160, inscrito en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 12:04:06 p.m., contentivo de: **a) Cancelación de Hipoteca Convencional**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) 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; **b) Cancelación de Mandamiento de Pago**, mediante acto bajo firma privada de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado a su vez por el Lcdo. Luís Rafael Vílchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905; y, **c) Transferencia por venta**, a través del acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de abril 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 el señor **Francisco Arias De La Rosa**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Pablo Ysidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante el citado oficio de rechazo No. ORH-00000070983; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 2163/2022, de fecha seis (06) del mes de julio 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; mediante el cual el señor **Francisco Arias De La Rosa**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L.**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: *“Unidad funcional No. C-6, identificada como 309490251994: C-6, edificada dentro del condominio Elmario III, con una extensión superficial de 141.63 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; descrita con la matrícula No. 0100329332”*.

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-00000070983, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022280160; concerniente a la solicitud de: **a) Cancelación de Hipoteca Convencional**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) 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; **b) Cancelación de Mandamiento de Pago**, mediante acto bajo firma privada de fecha primero (01) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), legalizado a su vez por el Lcdo. Luís Rafael Vílchez Marranzini, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 2905; y, **c) Transferencia por venta**, a través del acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de abril 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 el señor **Francisco Arias De La Rosa**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Pablo Ysidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. C-6, identificada como 309490251994: C-6, edificada dentro del condominio Elmario III, con una extensión superficial de 141.63 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; descrita con la matrícula No. 0100329332”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, 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, establecido lo anterior, se hace necesario resaltar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintidós (2022), y la parte interesada interpuso el presente recurso jerárquico en fecha seis (06) del mes de julio 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.

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, 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.**, en calidad de titular registral, a través del citado acto de alguacil No. 1405/2021; 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i.** que, el Registro del Distrito Nacional, rechazó la actuación solicitada, bajo el argumento de que existen transferencias irregulares; **ii.** que, en su momento, debido a diferencias entre socios, el gerente de la **Constructora Empire, S.R.L.**, solicitó la emisión de varios certificados de título por pérdida; **iii.** que, mediante comparecencia virtual ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 25 de noviembre del 2021, el señor **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, identificó los inmuebles que presentan irregularidades, estableciendo que se trata de las siguientes Unidades Funcionales: **B-6, B-8, D-10, E-4 y E-10**, las cuales no se encuentran relacionados al expediente en cuestión, y; **iv.** que, en razón de lo expuesto, se ordene a la indicada oficina registral, la ejecución de las actuaciones registrales contentivas de Cancelación de Hipoteca Convencional, Cancelación de Mandamiento de Pago, y Transferencia por Venta, que dieron origen a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, por ser este un órgano meramente administrativo, las transferencias deben ser conocidas por ante el tribunal correspondiente, toda vez que, algunas ventas de la **Constructora Empire, S.R.L.**, 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** (...)” (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, a raíz de las disposiciones del artículo 26 de la Ley No. 479-08, General de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, las sociedades comerciales se encuentran representadas a través sus administradores o gerentes (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante destacar que, partiendo de la documentación contenida en el expediente, se puede apreciar que el señor **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, posee la calidad de gerente de la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L.**, según lo dispuesto en el acta asamblea de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019), y que asimismo, conforme al acta de asamblea de fecha veinticuatro

(24) del mes de septiembre del año dos mil veintiuno (2021), está facultado para transferir el inmueble objeto del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, se entiende preciso resaltar que, si bien mediante comparecencia virtual de fecha 25 de noviembre del 2021, el señor **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, declaró los inmuebles propiedad de la sociedad comercial **Constructora Empire, S.R.L.**, que presentan irregularidades, lo cierto es que, en su declaración, solo estableció las unidades funcionales identificadas con los Nos. **B-6, B-8, D-10, E-4 y E-10**, no así la No. **C-6**, que es la que se pretende transferir a través del citado acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, en lo que respecta a la actuación registral contentiva de Cancelación de Mandamiento de Pago, esta Dirección Nacional, se ha observado que, a pesar de que mediante el expediente registral No. 0322021018780, inscrito en fecha quince (15) del mes de enero del año dos mil veintiuno 2021, a la 01:44:48 p.m., se solicitó la inscripción de un mandamiento de pago, en favor de **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, por un monto de **RD\$1,832,533.69**, sobre el inmueble de referencia; lo cierto es que, dicho expediente aún no tiene una calificación definitiva, figurando en espera de subsanación.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, el asiento registral contentivo de Mandamiento de Pago que se pretende cancelar, no figura inscrito en el inmueble en cuestión, por lo que, a esta Dirección Nacional, no le es posible, ordenar la cancelación de un asiento registral que no ha sido publicitado.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, y partiendo de las disposiciones del **Principio de Asesoramiento** contenido en el artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, sobre los sobre los Derechos de las Personas en Sus Relaciones con la Administración Pública y Procedimiento Administrativos, se le exhorta a la parte interesada, a solicitar el desistimiento del expediente del registral No. 0322021018780, amparándose en lo estipulado en el numeral 51 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, en efecto, el artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en Sus Relaciones con la Administración Pública y Procedimiento Administrativo, establece el **Principio de Asesoramiento**, y en relación al mismo contempla que: *“El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación”*(Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: 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, en conclusión, y sobre el aspecto inicial planteado en el desarrollo de esta Resolución, se entiende pertinente hacer constar que, para la ponderación del caso en cuestión, fueron aportados todos los

documentos requeridos para las actuaciones registrales contentivas de Cancelación de Hipoteca Convencional, y Transferencia por Venta, establecidos en el artículo 23 numeral 16 y 84, 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, así las cosas, 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 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”, 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 **Francisco Arias De La Rosa**, en contra del Oficio de rechazo No. ORH-00000070983, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022280160; 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 el día siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 12:04:06 p.m., contentiva de: **a) Cancelación de Hipoteca Convencional**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha siete (07) 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 seis (06) del mes de abril 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 el señor **Francisco Arias De La Rosa**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Pablo Ysidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4302, en relación al inmueble identificado como: *“Unidad funcional No. C-6, identificada como 309490251994: C-6, edificada dentro del condominio Elmario III, con una extensión superficial de 141.63 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; descrita con la matrícula No. 0100329332”*; y en consecuencia:

- a. Realizar la cancelación del asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional** en primer rango, por un monto de **RD\$1,498,000.00**, 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. Practicar la cancelación del Original y Duplicado del Certificado de Título, emitido en favor de la **Constructora Empire, S.R.L.**, RNC No. 1-31-19878-3;
- c. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor el señor **Francisco Arias Céspedes**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1519438-3, y;
- d. Realizar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descritas.

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

RING/bpsm