



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2022-00142**

FECHA  
**01-08-2022**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2022-1516**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (01) día 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 once (11) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), por el señor **Jose Anderson Villar Mesa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1930809-6, esta 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.

En contra del oficio No. ORH-00000070790, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022275825.

VISTO: El expediente registral No. 0322022275825, inscrito en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 04:12:54 p. m., contenido de: **a) Cancelación de Mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha primero (1º) del mes de abril 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 cinco (05) del mes de abril 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)**; y, **c) Transferencia por venta**, en virtud del en virtud del acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de marzo 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 **Jose Anderson Villar Mesa**, 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*”

*B-8, identificada como 309490251994:B-8, con una extensión superficial de 129.73 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmario III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329318”;* el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio ORH-00000070790, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022) ; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No. 2164/2022, de fecha once (11) 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, contentivo de notificación de interposición de Recurso Jerárquico.

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. 0322022275825, inscrito en fecha tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 04:12:54 p. m., contentivo de: **a) Cancelación de Mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha primero (1º) del mes de abril 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 cinco (05) del mes de abril 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)**; y, **c) Transferencia por venta**, en virtud del en virtud del acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de marzo 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 **Jose Anderson Villar Mesa**, 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 B-8, identificada como 309490251994:B-8, con una extensión superficial de 129.73 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmario III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329318”*, propiedad la sociedad comercial **Constructora Empire, S. R. L.**

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, en segundo orden, es importante hacer constar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), y la parte recurrente, interpuso el

presente recurso jerárquico el día once (11) 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 trata<sup>1</sup>.

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.**, a través del acto de alguacil No. 2164/2022, de fecha once (11) 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, 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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de los asientos de Cancelación de Mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario, Cancelación de hipoteca convencional, y Transferencia por venta sobre el inmueble de referencia, en virtud de los documentos precedentemente citados; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio No. ORH-00000070790, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022); y, **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa 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 **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; **iv.** que, el expediente No. 0322021491230, contentivo de Anotación Preventiva, en virtud de Demanda en Nulidad de Contrato, no guarda relación con los inmuebles involucrados en la presente actuación; y, **v.** 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 rogación, 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**

---

<sup>1</sup> 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*).

**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, 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.**, 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, 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, establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha verificado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de las actuaciones solicitadas.

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); 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 **Jose Anderson Villar Mesa**, en contra del oficio No. Oficio No. ORH-00000070790, de fecha siete (07) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022275825; 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 tres (03) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), a las 04:12:54 p. m., contentivo de: **a) Cancelación de Mandamiento de pago tendente a embargo inmobiliario**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha primero (1º) del mes de abril 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 cinco (05) del mes de abril 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)**; y, **c) Transferencia por venta**, en virtud del en virtud del acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de marzo 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 **Jose Anderson Villar Mesa**, 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 B-8, identificada como 309490251994:B-8, con una extensión superficial de 129.73 metros cuadrados, edificada dentro del condominio Elmarío III, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329318”*; y en consecuencia:

- a. Realizar la cancelación del asiento registral contentivo de **Mandamiento de Pago en virtud de la Ley No. 189-11**, por un monto de **RD\$1,716,922.42**, 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 **Hipoteca Convencional** en primer rango, por un monto de **RD\$1,373,000.00**, en favor del **Fondo Especializado para el Desarrollo de las Micro y Pequeñas Empresas, S.R.L. (FONDEMYPES)**, RNC No. 1-30-22076-1;
- c. Realizar la cancelación del Original y Duplicado del Certificado de Títulos, emitido en favor de la **Constructora Empire, S.R.L.**, RNC No. 1-31-19878-3;
- d. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Títulos, en favor el señor **Jose Anderson Villar Mesa**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-1930809-6; y,

- e. Practicar 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  
RJNG/expg