



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00178

FECHA
14-09-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1817

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de septiembre 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 **Héctor Francisco Guerrero Villar**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 003-0072031-5, domiciliado y residente en 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, Teléfonos Nos. (809) 692-2588 y (829) 723-6366, correo electrónico: carinamateo@hotmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000075139, de fecha diecisiete (17) de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022362647.

VISTO: El expediente registral No. 0322022362647, inscrito en fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:12:39 p.m., contentivo de: **a)** transferencia por Venta, mediante *acto bajo firma privada*, de fecha cinco (05) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), suscrito 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 **Héctor Francisco Guerrero Villar**, 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 del *acto bajo firma privada*, de fecha dieciocho (18) de noviembre 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 del *acto bajo firma privada*, de fecha diecinueve (19) de noviembre 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-00000075139, de fecha diecisiete (17) de agosto del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El Acto de alguacil No. 2474/2022, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto 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 A-4, identificada como 309490251994: A-4, con una extensión superficial de 180.28, metros cuadrados, del condominio Elmario III, ubicado en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula No. 0100329334*”

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-00000075139, de fecha diecisiete (17) de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022362647, inscrito en fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:12:39 p.m., contentivo de: **a)** transferencia por Venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha cinco (05) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), suscrito 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 **Héctor Francisco Guerrero Villar**, 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 del acto bajo firma privada, de fecha dieciocho (18) de noviembre 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 del acto bajo firma privada, de fecha diecinueve (19) de noviembre 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 diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veinticuatro (24) de agosto 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.

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, 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.**, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC.) **No. 1-31-19878-3**., a través del acto de alguacil No. 2474/2022, de fecha veinticuatro (24) del mes de agosto 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, 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, 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; **iii)** 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, 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; **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; y **iii)** que, 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.**, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (**RNC**) **No. 1-31-19878-3.**, y autorizado mediante actas asambleas de fechas veinte (20) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019) y cinco (05) del mes de febrero 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 que 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 cinco (05) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), en favor del señor **Héctor Francisco Guerrero Villar**, respecto al inmueble: *“Unidad funcional No. A-4, identificada como 309490251994: A-4, edificada dentro del condominio Elmario III, con una extensión superficial de 180.28 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; descrita con la matrícula No. 0100329334”*, confirmando así que, no existen motivos legales por los cuales no se pueda proceder con la referida transferencia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, es 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 **Héctor Francisco Guerrero Villar**, en contra del Oficio No. ORH-00000075139, de fecha diecisiete (17) de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022362647, 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 veintiuno (21) de marzo del año dos mil veintidós (2022), a las 03:12:39 p.m., contentiva de: **a)** transferencia por Venta, mediante *acto bajo firma privada*, de fecha cinco (05) de marzo del año dos mil veintiuno (2021), suscrito entre **Constructora Empire, S.R.L.**, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC.) No. **1-31-19878-3**, debidamente representada por **Ángel Roberto Perdomo Céspedes**, en calidad de vendedora, y **Héctor Francisco Guerrero Villar**, 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 del *acto bajo firma privada*, de fecha dieciocho (18) de noviembre 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 del *acto bajo firma privada*, de fecha diecinueve (19) de noviembre 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 No. A-4, identificada como 309490251994: A-4, edificada dentro del condominio Elmarío III, con una extensión superficial de 180.28 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; descrita con la matrícula No. 0100329334*”, y, en consecuencia:

- a. Realizar la cancelación del asiento registral contentivo de **Hipoteca Convencional** en primer rango, por un monto de **RD\$1,907,000.00**, 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\$2,277,990.46**, 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.**, titular del Registro Nacional de Contribuyentes (RNC.) No. **1-31-19878-3**.
- d. Emitir el Original y Duplicado del Certificado de Título, en favor del señor **Héctor Francisco Guerrero Villar**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 003-0072031-5; 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/nbog