



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00182

FECHA
26-09-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-1955

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) 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 fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Agropecuaria Perera, C. por A.**, representada por la señora **Isabel María Perera Rodríguez Vda. Moni**, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0005864-3, domiciliada y residente en la calle Profesor Aliro Paulino No. 14, Torre Vertical 9, Apartamento No. 7-C, sector Naco, de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Licdo. Adrián Santino Perera**, dominicano, mayor de edad, soltero, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 023-0099898-2, abogada de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en el Kilómetro No. 1 de la Carretera Turística Gregorio Luperón, Plaza Turisol, Local No. 2-A, del municipio y provincia Puerto Plata, República Dominicana, Teléfono No. (829)-658-1401.

En contra del oficio No. O.R. 164601, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo; relativo al expediente registral No. 1552202214.

VISTO: El expediente registral No. 1552202214, inscrito en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 10:44:34 a.m., contentivo de solicitud de certificación de Derechos de Propiedad Vigentes respecto al inmueble identificado como: “Parcela No. 121, del Distrito Catastral No. 33.2, ubicado en el municipio y provincia El Seibo”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de El Seibo, mediante oficio No. O.R. 164601, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela No. 121, del Distrito Catastral No. 33.2, ubicado en el municipio y provincia El Seibo”

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. O.R. 164601, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo; relativo al expediente registral No. 1552202214, inscrito en fecha quince (15) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), a las 10:44:34 a.m., contentivo de solicitud de certificación de Derechos de Propiedad Vigentes respecto al inmueble identificado como: “Parcela No. **121**, del Distrito Catastral No. **33.2**, ubicado en el municipio y provincia El Seibo”.

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, en segundo término, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 158 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que los actos administrativos se: “*consideran publicitados (...); b) Una vez transcurridos treinta (30) días después de su emisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), quedando habilitados los recursos a partir del día tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), y la presente acción recursiva fue interpuesta en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por lo que, la parte recurrente interpuso el presente recurso dentro del plazo establecido por la norma, razón por la cual, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente, por haber sido iniciada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.¹

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 de Títulos El Seibo, rechazó la actuación solicitada, bajo el argumento de no ha sido probada la calidad que ostenta la señora **Isabel María Perera Rodríguez Vda. Moni** para otorgar poderes en nombre de la sociedad comercial **Agropecuaria Perera, C. por A.**; **ii)** que, no obstante lo anterior, fue depositado un poder de representación mediante el cual la señora **Isabel María Perera Rodríguez Vda. Moni**, firma libre y voluntariamente en nombre de la sociedad comercial titular del inmueble que nos ocupa, por ante notario público, lo cual hace el acto en cuestión revestido de la fe pública del notario actuante; **iii)** que, la solicitud de los documentos societarios, dígame,

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 76, 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).

acta de asamblea y Registro Mercantil de la sociedad comercial **Agropecuaria Perera, C. por A.**, no se encuentran enunciados en la guía de requisitos para el depósito y posterior emisión de la certificación de Derechos de Propiedad Vigentes.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que, el Registro de Títulos de El Seibo, calificó de manera negativa la actuación sometida a su escrutinio, en atención a que, a pesar de los oficios de corrección de fechas diecinueve (19) del mes de febrero; treinta y uno (31) del mes de marzo; tres (03) del mes de mayo; y, veintiuno (21) del mes de junio, todos del año dos mil veintidós (2022), emitidos a raíz del expediente registral No. 1552202214, en ningún momento la parte hoy recurrente aportó la documentación societaria de **Agropecuaria Perera, C. por A.**, requerida al efecto para la emisión de la certificación de Derechos de Propiedad Vigentes, tal y como establece en el O.R. 164601, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a saber: “(...) *en vista de la imposibilidad de la parte interesada de subsanar la documentación requerida en los oficios fechas diecinueve (19) del mes de febrero; treinta y uno (31) del mes de marzo; tres (03) del mes de mayo; y, veintiuno (21) del mes de junio, todos del año dos mil veintidós (2022), y de probar la calidad de la señora Isabel María Perera Rodríguez Vda. Moni como representante de la entidad titular*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, acorde al análisis de la documentación presentada, así como del estudio de la legislación vigente, respecto a las motivaciones indicadas por el Registro de Títulos de El Seibo, para concluir con la calificación negativa del expediente No. 1552202214, a través del oficio No. O.R. 164601, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), esta Dirección Nacional, tiene a bien establecer lo siguiente: **i)** que, en reiteradas ocasiones le fue solicitado a la parte hoy recurrente la documentación societaria, dígase, acta de asamblea y Registro Mercantil de la sociedad comercial **Agropecuaria Perera, C. por A.**, mediante la cual se pruebe la calidad que ostenta la señora **Isabel María Perera Rodríguez Vda. Moni**, para representar dicha empresa, no siendo cumplidas dichas solicitudes por la parte interesada; **ii)** que, si bien, el poder de representación de fecha doce (12) de mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Modesta Ramona Orbe Mora, notario público de los del número de Puerto Plata, con matrícula No. 2647, en favor del **Licdo. Adrián Santino Perera**, fue otorgado mediante acto bajo firma privada legalizado por notario público, no menos cierto es que, no ha sido probada mediante el presente recurso jerárquico la calidad de presidente que detenta la señora **Isabel María Perera Rodríguez Vda. Moni**, respecto a la sociedad comercial titular de una porción de terreno dentro del inmueble de marras.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo dicho en la instancia recursiva por la parte interesada, el Registro de Títulos de El Seibo no puso en tela de juicio la veracidad del poder de representación, sino que, para confirmar que el acto *ut-supra* indicado está siendo suscrito por la persona que ostenta el cargo de presidente de la sociedad comercial **Agropecuaria Perera, C. por A.**, le fueron solicitadas copias del acta de asamblea y registro mercantil de la referida empresa, esto a la luz de la Ley No. 479-08, de las Sociedades Comerciales y Empresas Individuales de Responsabilidad Limitada, y sus modificaciones, con la finalidad de validar la calidad que posee la señora **Isabel María Perera Rodríguez Vda. Moni**, para otorgar poderes a favor de terceros en nombre de la sociedad.

CONSIDERANDO: Que, tomando en cuenta que la emisión de certificación de Derechos de Propiedad Vigente está reservada exclusivamente al titular registral o su representante, la solicitud que fuere presentada por persona alguna que aduce ser representante deberá de hacerse acompañada de la documentación societaria de la titular cuando esta fuere una sociedad comercial, tal y como el caso de la especie, razón por la cual dicho requerimiento se hizo en apego a la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, una vez analizadas las fundamentaciones y documentos aportados conjuntamente con la instancia recursiva interpuesta en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), por la sociedad comercial **Agropecuaria Perera, C. por A.**, en consonancia con lo establecido por el Registro de Títulos de El Seibo, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido verificar que los motivos los cuales dieron al traste con el oficio No. O.R. 164601, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), no han variado, puesto que no ha sido aportada la documentación societaria donde se identifique la relación que guarda la señora **Isabel María Perera Rodríguez Vda. Moni** con la **Agropecuaria Perera, C. por A.**

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 3-02, sobre Registro Mercantil, en su artículo cuarto, instituye las funciones que cumplirá el Registro Mercantil, mediante el cual en el numeral quinto establece que: “(...) *de los actos, bajo firma privada o auténticos, relativos a la constitución, a las asambleas o juntas generales extraordinarias, tendentes a modificar los estatutos sociales o disolver la sociedad, así como a las asambleas o juntas generales ordinarias de las sociedades comerciales, tanto anuales como ocasionales, así como actos relativos a la decisión de suspender o cancelar operaciones. (...)*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 11 de la Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por la Dirección Nacional de Registros de Títulos, establece las formalidades que deben cumplir las personas jurídicas ante las actuaciones registrales, a saber: **a)** Nombre completo según conste en el Registro Mercantil o documento que corresponda, según el tipo de entidad que trate; **b)** Número de Registro Nacional de Contribuyente (RNC), si corresponde; **c)** Domicilio; y, **d)** Nombres y apellidos y demás generales de su representante legal, acompañado de la copia certificada del poder de representación o del acta de asamblea o consejo de administración que lo otorga, según lo disponga el estatuto social, visada o certificada por Cámara de Comercio y Producción correspondiente.

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, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de El Seibo; 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 de El Seibo, 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*); 5 de la Ley No. 3-02, sobre Registro Mercantil; 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por la sociedad comercial **Agropecuaria Perera, C. por A.**, en contra del oficio No. O.R. 164601, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo; relativo al expediente registral No. 1552202214, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de El Seibo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: 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