



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2022-00196

FECHA
14-10-2022

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2022-0571

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha catorce (14) del mes de octubre 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 octubre del año dos mil veintidós (2022), por la entidad comercial **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, debidamente representada por la señora Flor Varinia Caamaño Campos, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0156051-4; la sociedad comercial **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.**, RNC No. 1-30-28108-4, debidamente representada por el señor José Roberto Morales Peña, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0143193-0; quienes tienen como abogados constituidos y apoderados especiales a los Dres. **Mercedes García Cordero y Solimán E. Morales Zamora**, dominicanos, mayores de edad, portadores de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0151501-3 y 001-0892228-7, con estudio profesional abierto en la calle César A. Canó, No. 34, del sector El Millón, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio No. O. R. 168752, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral No. 4372215891.

VISTO: El expediente registral No. 4372215891, inscrito en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 10:28:00 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, mediante el acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), suscrito por la sociedad comercial **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.**, debidamente representada por el señor José Roberto Morales Peña, en calidad de vendedora, y la entidad comercial **Constructora RM, S. R. L.**, debidamente representada por la señora Flor Varinia Caamaño Campos, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 3397, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de

Títulos de Higüey, mediante oficio No. O. R. 168752, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1)** “Unidad Funcional No. **A-101**, identificada como **506537689707: A-101**, matrícula No. **3000093033**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **2)** “Unidad Funcional No. **A-102**, identificada como **506537689707: A-102**, matrícula No. **3000093034**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **3)** “Unidad Funcional No. **A-201**, identificada como **506537689707: A-201**, matrícula No. **3000093035**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **4)** “Unidad Funcional No. **A-202**, identificada como **506537689707: A-202**, matrícula No. **3000093036**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **5)** “Unidad Funcional No. **B-101**, identificada como **506537689707: B-101**, matrícula No. **3000093037**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **6)** “Unidad Funcional No. **B-102**, identificada como **506537689707: B-102**, matrícula No. **3000093038**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **7)** “Unidad Funcional No. **B-201**, identificada como **506537689707: B-201**, matrícula No. **3000093039**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **8)** “Unidad Funcional No. **B-202**, identificada como **506537689707: B-202**, matrícula No. **3000093040**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”.

VISTO: 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. 168752, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral No. 4372215891; concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta, de los inmuebles identificados como: **1)** “Unidad Funcional No. **A-101**, identificada como **506537689707: A-101**, matrícula No. **3000093033**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **2)** “Unidad Funcional No. **A-102**, identificada como **506537689707: A-102**, matrícula No. **3000093034**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **3)** “Unidad Funcional No. **A-201**, identificada como **506537689707: A-201**, matrícula No. **3000093035**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **4)** “Unidad Funcional No. **A-202**, identificada como **506537689707: A-202**, matrícula No. **3000093036**, del condominio **Residencial Caribbean Village I**, con una extensión superficial de **125 metros cuadrados**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; **5)** “Unidad Funcional No. **B-101**,

*identificada como 506537689707: A-B01, matrícula No. 3000093037, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; 6) “Unidad Funcional No. B-102, identificada como 506537689707: B-102, matrícula No. 3000093038, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; 7) “Unidad Funcional No. B-201, identificada como 506537689707: B-201, matrícula No. 3000093039, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”; 8) “Unidad Funcional No. B-202, identificada como 506537689707: B-202, matrícula No. 3000093040, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”, propiedad de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.***

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el recurrente hace uso de la facultad de interponer el presente recurso jerárquico, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo 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 destacar que el acto administrativo hoy impugnado, fue emitido en fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico ese día seis (06) del mes de octubre 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.

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 de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el Registro de Títulos de Higüey rechazó el expediente, en virtud de que el notario público actuante estaba supuestamente suspendido al momento de legalizar las firmas del acto de venta; **ii)** que, el Colegio de Notarios no es competente para conocer de la responsabilidad disciplinaria de los notarios públicos; **iii)** que, fue aportada la constancia emitida por el Colegio de Notarios de fecha 12 de septiembre del año 2022, en la cual se hace constar el levantamiento de suspensión del notario actuante en el acto bajo firma privada de fecha 15 de junio del año 2022; **iv)** que, además, fue notificada ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos la Ordenanza en Referimiento que ordena de inmediato el levantamiento de suspensión que pesa sobre el ejercicio profesional del Dr. Julián Tolentino; **v)** que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos de Higüey a ejecutar la solicitud de Transferencia por Venta de los inmuebles en cuestión.

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, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de Higüey, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que *“el notario actuante en el acto bajo firma privada, de fecha 15 del mes de junio del año 2022, se encontraba suspendido desde el 15 de abril del 2019 hasta el 17 de agosto del 2022”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional bajo la colegiatura No.3397, se encontraba suspendido provisionalmente en virtud de Resolución de la Comisión Disciplinaria del Colegio Dominicano de Notarios.

CONSIDERANDO: Que, fue notificada ante esta Dirección Nacional, mediante Acto No. 418/2022, instrumentado por el Alguacil de Estrados de la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, la Ordenanza Civil No. 026-01-2022-SORD-0044, mediante la cual la Presidencia de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional en atribuciones de referimiento, respecto al caso en cuestión, ordena el inmediato levantamiento de la suspensión que pesa sobre el ejercicio profesional del Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional bajo la colegiatura No.3397.

CONSIDERANDO: Que, además, observamos que consta depositada en copia la constancia de levantamiento de suspensión, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), en la cual el Colegio Dominicano de Notarios acata la Ordenanza Civil No. 026-01-2022-SORD-0044 y, en consecuencia, *“se ordena el levantamiento de la suspensión provisional que pesaba sobre el Dr. Julián Arcadio Tolentino, hasta tanto la Corte de Apelación apoderada de su caso decida sobre el proceso seguido en su contra”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos precedentes, quedan esclarecidos los motivos que dieron origen al rechazo de la rogación inicial. Y siendo estos verificados, se ha podido validar que los mismos cumplen con los requisitos de forma y de fondo establecidos por la normativa vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el 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, así las cosas, 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 de Higüey; 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 Higüey, 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, numeral 6, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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 las entidades comerciales **Constructora RM, S. R. L.**, debidamente representada por la señora Flor Varinia Caamaño Campos y **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.**, debidamente representada por el señor José Roberto Morales Peña, en contra del oficio No. O. R. 168752, de fecha dieciséis (16) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; relativo al expediente registral No. 4372215891; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita el día nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), a las 10:28:00 a. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, y, en consecuencia:

1. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. A-101, identificada como 506537689707: A-101, matrícula No. 3000093033, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*:
 - 1.1 Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.**;
 - 1.2 Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la entidad **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, matrícula No.3397, y;
 - 1.3 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
2. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. A-102, identificada como 506537689707: A-102, matrícula No. 3000093034, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*:

- 2.1 Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.;**
 - 2.2 Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la entidad **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, matrícula No.3397, y;
 - 2.3 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
3. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. A-201, identificada como 506537689707: A-201, matrícula No. 3000093035, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*:
 - 3.1 Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.;**
 - 3.2 Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la entidad **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, matrícula No.3397, y;
 - 3.3 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
4. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. A-202, identificada como 506537689707: A-202, matrícula No. 3000093036, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*:
 - 4.1 Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.;**
 - 4.2 Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la entidad **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, matrícula No.3397, y;

- 4.3 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
5. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. B-101, identificada como 506537689707: B-101, matrícula No. 3000093037, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*:
- 5.1 Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.**;
- 5.2 Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la entidad **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, matrícula No.3397, y;
- 5.3 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
6. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. B-102, identificada como 506537689707: B-102, matrícula No. 3000093038, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*:
- 6.1 Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.**;
- 6.2 Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la entidad **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, matrícula No.3397, y;
- 6.3 Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
7. En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. B-201, identificada como 506537689707: B-201, matrícula No. 3000093039, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*:
- 7.1 Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.**;

- 7.2** Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la entidad **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, matrícula No.3397, y;
- 7.3** Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.
- 8.** En relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional No. B-202, identificada como 506537689707: B-202, matrícula No. 3000093040, del condominio Residencial Caribbean Village I, con una extensión superficial de 125 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia”*:
- 8.1** Cancelar el Original y Duplicado de Certificado de Títulos, registrado en favor de la entidad **Atlantic Pacific Holding Group, Inc.**;
- 8.2** Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Títulos en favor de la entidad **Constructora RM, S. R. L.**, RNC No. 1-01-69082-8, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de junio del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Dr. Julián Arcadio Tolentino, notario público del Distrito Nacional, matrícula No.3397, y;
- 8.3** Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación 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/rmmp