

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00115

FECHA
27-06-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0894

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por el **Lcdo. Elving Daniel Matías**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0078987-8 y el **Lcdo. Roque Vasquez Acosta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0126757-2, ambos con estudio profesional abierto en común en la avenida Italia Núm. 18, esquina Correa y Cidrón, Segundo Nivel, Local 6-B, Sector Honduras, Santo Domingo, Distrito Nacional, con los números de teléfono: 809-274-6495 y cel. 809-457-2698, correo electrónico: castillorafaeldavid9@gmail.com; rvasquezacosta@hotmail.com.

En contra del Oficio núm. ORH-00000129001, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral Núm. 0322025120210, recibido mediante retiro por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en fecha 08 de mayo del año 2025.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025016251, inscrito el día catorce (14) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:57:31 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Privilegio de Honorarios de Abogados, mediante: 1- la instancia de doble de fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), legalizada por la Lcda. María Teresa Puigbo, notario público de los del número del Distrito Nacional; 2- Contrato de cuota litis, suscrito entre: Ubaldo José Trinidad Trejo (el cliente) los Lcdo. Roque Vasquez Acosta y Elving Daniel Matía, (los abogados), en fecha 6 de diciembre del año 2017, legalizado por la Lcda. Clara Luciano Aquino, notario público de los del número del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025120210, inscrito en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:37:02 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, contentivo de solicitud de reconsideración presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm.

ORH-00000125139, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 006/2025, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Hipólito Mejía Calderón, alguacil de Estrado de la 1ra., sala Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; mediante el cual los señores **Elving Daniel Matias y Roque Vasquez Acosta**, notifican el presente recurso jerárquico a los señores **Ubaldo José Trinidad Trejo, Ubaldo Trinidad Cordero y Teodora Castillo Laureno**, en calidad titulares registrales, del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **181.66 metros cuadrados**, dentro de la Parcela Núm. **17-Provisional**, del Distrito Catastral Núm. **04**, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. **0100247861**”*.

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 Núm. ORH-00000129001, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322025120210; concerniente a la solicitud de reconsideración, del expediente original núm. 0322025016251, contentivo de Privilegio de Honorarios de Abogados, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **181.66 metros cuadrados**, dentro de la Parcela Núm. **17-Provisional**, del Distrito Catastral Núm. **04**, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. **0100247861**”*; propiedad de los señores **Ubaldo José Trinidad Trejo, Ubaldo Trinidad Cordero y Teodora Castillo Laureno**.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Rafael David Castillo, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0093910-7, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso este recurso jerárquico en fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante señalar 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, debiendo la referida notificación ser depositada dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*)

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) los señores **Roque Antonio Vásquez Acosta y Elving Daniel Matías**, en calidad de parte recurrentes y beneficiarios de la acción que se pretende; ii) los señores **Ubaldo José Trinidad Trejo, Teodora Castillo Laureano y Ubaldo Trinidad Cordero**, en calidad de titulares registrales del inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Ubaldo José Trinidad Trejo, Teodora Castillo Laureano y Ubaldo Trinidad Cordero**, en calidad de titulares registrales del inmueble, mediante acto de alguacil Núm. 006/2025, de fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Hipólito Mejía Calderón, alguacil de Estrado de la 1ra., sala Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintisiete (27) de mayo del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; quien depositó su escrito de defensa u objeción en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*). No obstante, se ha podido comprobar que la parte recurrida depositó el escrito defensa u objeciones en fecha dos (02) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), es decir, fuera del plazo de los cinco (05) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara inadmisibile el conocimiento de este.

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 Privilegio de Honorarios de abogados del inmueble que nos ocupa, en favor de los señores **Roque Antonio Vásquez Acosta y Elving Daniel Matías**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio Núm. ORH-00000125139, de fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025); **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 ha observado que, entre los argumentos de hecho y derecho establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente, **Elving Daniel Matías y Roque Vasquez Acosta**, indican en síntesis, lo siguiente: **i)** que, el derecho de los recurrentes, tiene su origen desde la representación en la demanda en partición incoada por el sr. Ubaldo José Trinidad Trejo; **ii)** que, en fecha 6 de diciembre del año 2017, fue firmado el contrato de servicios legales y profesionales y de Cuota Litis entre el Sr. Ubaldo José Trinidad Trejo y los Lcdos. Roque Vásquez Acosta y Elving Daniel Matías, dicha contratación tiene por objeto que los abogados entablen de manera conjunta y/o individual, en representación del Cliente para que lleve a cabo el procedimiento de Demanda en Partición del bien inmueble que se describe a continuación: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **181.66** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 17-Provisional, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional, identificado con el núm. 0100247861”*, demandas en responsabilidad civil y daños y perjuicios establecidas en el código civil; **iii)** que, en el punto 3.1 de dicho contrato se especifica: “apoderada especial del

cliente”, los abogados reconocen que tiene una apoderada especial la Lcda. Yanira Josefina Trejo Liranzo, mediante poder de representación de fecha 10 de octubre del año 2017, para que en caso que el cliente se encuentre fuera del país, está lo representara en los procesos de partición, siendo ampliado en octubre del 2018, ya que el propietario viajaría a Rusia; **iv); v)** que, el señor Ubaldo José Trinidad Trejo no ha desistido de la representación de su apoderada especial y no se encuentra en condiciones mentales para desistir; **vi)** que, en el proceso de representación, fueron dictadas decisiones judiciales las siguientes: Sentencia Núm. 033-2021-SEN-00616, de fecha 28 de julio del año 2021, de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, la cual rechazó el recurso de casación contra la Sentencia Núm. 1399-2020-S-00069 de fecha 1 de julio del año 2020, de la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; la Sentencia Núm. 1399-2020-S-00069, de fecha 1 de julio del año 2020, de la Tercera Sala del Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, la cual rechaza el recurso de apelación y confirma la Sentencia Núm. 1269-2019-S-00061, en fecha 9 de mayo del año 2019, dictada por la Séptima Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional. Esta última, acoge la litis sobre derechos registrados en partición interpuesta por Ubaldo José Trinidad Trejo, en contra de Ubaldo Trinidad Cordero y Teodora Castillo Laureano y ordenó el inicio de las operaciones de partición, acogiendo las costas a cargo de la masa a partir; **vii)** que, el artículo 3 del contrato de cuota litis establece que la suma del total de 10% del derecho de propiedad de 33.33% sobre el valor del inmueble tasado, será pagada por el cliente en su totalidad al final del proceso, una vez recibido el monto correspondiente, sin embargo, a la fecha dicha remuneración no ha sido pagada por el señor Ubaldo José Trinidad Trejo; **viii)** que, por los motivos antes señalados, se solicita la inscripción del privilegio de honorarios de abogados sobre el indicado inmueble, por el monto de RD\$1,500,000.00, tomando en cuenta el contrato de cuota litis y el adendum de fecha 3 de marzo del año 2025.

CONSIDERANDO: Que, tras analizar los argumentos de las partes recurrentes, así como examinar la documentación aportada en el presente recurso jerárquico y verificar las informaciones contenidas en los sistemas de gestión, es imperativo mencionar que la rogación original versa sobre una solicitud inscripción de privilegio de honorarios de abogados, respecto a la actuación depositada en el Registro de Títulos del Distrito Nacional con el expediente registral núm. 0322025016251, resultando el oficio de rechazo núm. ORH-00000125139, de fecha 23 de enero del año 2025, indicando en su parte dispositiva lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente contentivo de solicitud de inscripción de privilegio de honorarios de abogados sobre el inmueble que nos ocupa, propiedad de Ubaldo José Trinidad Trejo, en virtud de que el poder cuota litis no especifica el monto de los honorarios profesionales de los Lcdo. Roque Vásquez Acosta y Elving Daniel Matías, ni figura depositado en el expediente documento emitido por el tribunal correspondiente que liquide dichos honorarios”*.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, la parte interesada interpuso una acción en reconsideración mediante el expediente registral núm. 0322025120210 contra el citado acto definitivo, generándose el oficio núm. ORH-00000129001, que declara inadmisibile esta acción, en razón de que no fueron notificadas las partes involucradas del proceso.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, relativo a que el motivo de la presente solicitud de inscripción del privilegio de honorarios de abogados, es por causa del incumplimiento de un contrato de cuota litis de fecha 6 de diciembre del año 2017, suscrito entre Ubaldo José Trinidad Trejo (cliente) y los señores Elving Daniel Matías y Roque Vasquez Acosta (abogados), donde el cliente pactó que por concepto de remuneración pagaría a los abogados Elving Daniel Matías y Roque Vasquez Acosta la suma de un 10% del valor total que le corresponde de su derecho de propiedad, respecto a un 33%, sobre el valor del inmueble tasado, es importante resaltar que, por tratarse de

un acuerdo de cuota litis, su ejecución, validez o incumplimiento debe ser conocido por los tribunales correspondientes.

CONSIDERANDO: Que, la normativa vigente que regula la inscripción del privilegio de los honorarios de los abogados, ley núm. 302-64, establece en el artículo 9 que después del pronunciamiento de la sentencia condenatoria en costas, deben depositar ante el tribunal el detalle de los gastos y honorarios, resaltando en el párrafo III del citado artículo que, cuando exista pacto de cuota litis, el Juez o el Presidente de la Corte a quien haya sido sometida la liquidación no podrá apartarse de lo convenido en él, salvo en lo que violare las disposiciones de la presente ley. En tal sentido, conforme lo enunciado en el citado texto normativo, se hace necesario que el acuerdo de cuota litis, así como la adenda en el caso de la especie, deba ser valorado por un tribunal.

CONSIDERANDO: Que, acorde a lo antes indicado, mediante la Sentencia núm. 0304-2021, de fecha 24 de febrero del año 2021, la Suprema Corte de Justicia, Primera Sala, ha establecido que el criterio de que: *“los contratos de cuota litis constituyen un contrato sinalagmático en el que surgen vínculos recíprocamente interdependientes, pues la obligación de una parte puede considerarse causa de la obligación de la otra, por lo que cualquier diferendo que surja sobre su ejecución, validez o su incumplimiento debe ser debatido por ante los órganos jurisdiccionales en un juicio contradictorio en el que se puedan aportar y discutir pruebas en apoyo de cada una de las pretensiones, por lo que no puede ser dilucidado de manera graciosa o administrativa, sino contenciosamente, esto con el objetivo de conceder a las partes la oportunidad de demostrar si las obligaciones pactadas en el contrato fueron ejecutadas o si por el contrario se ha incurrido en algún tipo de incumplimiento”*(resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del estudio criterio jurisprudencial antes indicado, se debe indicar que, si bien es cierto que, los señores Ubaldo José Trinidad Trejo y los Lcdos. Roque Vásquez Acosta y Elving Daniel Matías, firmaron el contrato por concepto de servicios legales y profesionales y de cuota litis en fecha 6 de diciembre del año 2017, para que lleve a cabo una demanda en partición del inmueble objeto de la presente acción recursiva, no menos cierto que, conforme dicho criterio, los contratos de cuota litis deben ser valorados por el tribunal por medio de una demanda en liquidación o ejecución de contrato.

CONSIDERANDO: Que la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, que contiene la disposición técnica sobre los Requisitos para Actuaciones Registrales, establece que, entre las formalidades exigidas para la inscripción de un privilegio de honorarios de abogados, se requiere como documento base el original o la copia certificada de la decisión judicial debidamente registrada. (Subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, aunque la parte recurrente hace alusión a diversas decisiones judiciales obtenidas en el marco del proceso en cuestión, al examinar el conjunto de documentos aportados se constata que no se ha depositado decisión judicial alguna que ordene de manera expresa la ejecución del contrato de cuota litis suscrito entre el señor Ubaldo José Trinidad Trejo y los señores Elving Daniel Matías y Roque Vásquez Acosta, en calidad de abogados, por el cual se procura inscribir el privilegio de honorarios.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, acorde con lo planteado por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, se puede colegir que la solicitud presentada no cumple con los requisitos establecidos en la disposición antes citada para la inscripción del privilegio de honorarios de abogados, toda vez que no se ha aportado una decisión judicial que ordene de manera expresa la ejecución del contrato de cuota litis.

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, en cuanto a la observación realizada por el Registro de Títulos respecto a la omisión del monto pactado en el contrato de cuota litis, se ha podido verificar que dicho monto fue ratificado mediante adendum de fecha 3 de marzo del año 2025, suscrito por la apoderada especial, Lcda. Yanira Josefina Trejo Liranzo, en representación del señor Ubaldo José Trinidad Trejo; sin embargo, dicho documento debe ser conocido y validado por el tribunal competente que conozca de la ejecución del referido contrato, por los motivos expuestos.

CONSIDERANDO: Que, por otra parte, se ha podido verificar que entre las piezas que sustentan este expediente no se encuentra la certificación de exención por parte de la autoridad correspondiente en cuanto al pago del impuesto a la operación que se trata. En ese tenor, ante la actuación que nos ocupa, la Dirección General de Impuestos Internos ha manifestado que la parte interesada debe aportar ante el Registro de Títulos, la certificación de exención, por ser facultad de la institución correspondiente acreditar la misma, en caso de que opere.

CONSIDERANDO: Que el artículo 3, numeral 1, de la Ley núm. 107-13 establece el principio de juridicidad, en virtud del cual *“toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado”*

CONSIDERANDO: Que, en esa misma línea, el artículo 3, numeral 8, de la referida ley consagra el principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa, conforme al cual *“la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos”*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, toda vez que la documentación aportada para la presente acción recursiva no cumple con todos los requisitos necesarios para que opere la solicitud de inscripción de privilegio de honorarios de abogados, conforme la normativa aplicable; y, en consecuencia, confirma 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, en virtud de lo anteriormente expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, por cuanto la documentación aportada no cumple con los requisitos exigidos por la normativa aplicable. En consecuencia, se confirma la calificación negativa emitida por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, conforme se dispondrá 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 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, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022); 47 de la Ley 834-78, modifica el Código Civil Dominicano.

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 los señores **Elving Daniel Matías y Roque Vasquez Acosta**, en contra del oficio Núm. ORH-00000129001, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 0322025120210; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos
IDRL/gmgj