

RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN

Conforme a lo establecido en el Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, aprobado por el Consejo del Poder Judicial mediante la Resolución núm. 001-2023 de fecha 2 de mayo de 2023 y en vigencia a partir del 26 de junio de 2023; en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, el día 25 de noviembre de 2025, en horas laborables, se reunió vía remota mediante herramientas de telemática, el Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario, integrado por los señores: **Karen Josefina Mejía Pérez**, consejera sustituta del magistrado **Modesto Antonio Martínez Mejía**, consejero del Poder Judicial, representante de los Jueces de Corte de Apelación y equivalentes, en función de presidente del comité; **Alejandra María Aquino Florentino**, gerente Operativa de la Administración General, en representación de **Ricardo José Noboa Gañán**, Administrador General del Registro Inmobiliario; **Michael José Campusano**, gerente Administrativo; **Jeanilka María Miniño Perdomo**, gerente de Planificación y Proyectos; **Erick Manuel Sánchez Vargas**, gerente Legal; e **Incidelka Aquino**, encargada interina del Departamento de Compras y Contrataciones (con voz sin voto), quien funge como secretaria; para conocer lo siguiente:

ÚNICO: Decidir sobre la aprobación del procedimiento de contratación, el proyecto de pliego de condiciones y la designación de peritos del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.

1. Mediante la Resolución núm. RI-CCC-2025-001, de fecha 10 de julio de 2025, el Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario, designó los peritos para la elaboración de las especificaciones técnicas y/o términos de referencia de los procedimientos de compras y contrataciones aprobados en el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) para el tercer trimestre del año 2025.
2. En el mes de octubre de 2025 la Gerencia Legal emitió el informe núm. INF-GLEG-2025-112, justificativo de uso de excepción para la contratación de que se trata. En este documento, el área requirente indica, en síntesis, que:

- “(...) en fecha 31 de julio de 2020, el Consejo del Poder Judicial suscribió el contrato núm. 2020-0062 con el Licenciado Juan Manuel Guerrero de Jesús, para fungir como representante legal externo ante instancias administrativas, contenciosas administrativas y asuntos de constitucionalidad en defensa del Consejo del Poder Judicial.
- Dentro del alcance del citado contrato núm. 2020-0062, se incluye la representación en litigios y asesoría legal a las dependencias que hoy conforman el Registro Inmobiliario.
- A partir de noviembre del año 2021, la gestión de los litigios que involucran a las dependencias del Registro Inmobiliario fue transferida desde la Unidad de Litigios de la Dirección Legal del Consejo de Poder Judicial hacia la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario.
- Como consecuencia de lo anterior, la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario es ahora la encargada de recibir, procesar y resolver los expedientes jurisdiccionales y administrativos, en los que el Registro Inmobiliario, sus órganos, dependencias administrativas o representantes en el ejercicio de su función son partes, ya sea como accionantes o accionados. En tal sentido, es responsable de ejecutar las acciones necesarias para responder a los requerimientos de ejecución de todas las acciones o demandas litigiosas ante cualquier jurisdicción nacional o internacional en la que el Registro Inmobiliario o sus órganos, se encuentre vinculado.
- (...) (i) entre noviembre y diciembre del año 2020 se registraron aproximadamente 40 actos de litigios; (ii) en el año 2021 se registraron aproximadamente 118 actos de litigios; (iii) en el año 2022 se registraron aproximadamente 130 actos de litigios; iv) en el año 2023 se registraron aproximadamente 176 actos de litigios; v) en el año 2024 se registraron aproximadamente 197 actos de litigios, lo cual refleja un aumento de un 11.93% respecto de las notificaciones recibidas en 2023. En lo que va del año 2025, se registran 191 actos de litigios, por lo que se estima que continuará la tendencia del aumento que se viene registrando.
- Cabe resaltar que, actualmente la Gerencia Legal recibe en promedio 35 actos de alguacil mensualmente, y ha asumido los medios de defensa del Registro Inmobiliario, sus órganos y funcionarios en 191 casos correspondientes al año 2025 ante los Tribunales de la República, lo que representa un promedio mensual de aproximadamente 23.87 casos.
- En este punto es necesario indicar que, la Gerencia Legal cuenta en la actualidad con un (1) analista legal, el cual, debido a que no existe una unidad de litigios en esa estructura, se encuentra designado de forma provisional para la gestión de los

Comité de Compras y Contrataciones

litigios, sin embargo, la carga del trabajo no permite que tenga dedicación exclusiva para la administración de los litigios por lo que el citado analista realiza también otras labores propias de la Gerencia.

- *Debido a lo anterior, los litigios han sido llevados en su totalidad por la oficina del Licenciado Juan Manuel Guerrero De Jesús, actualmente, bajo el Contrato núm. RI-2024-160 suscrito en fecha 4 de octubre de 2024.*
- *En el transcurso del 2024, al corte de agosto, se han tramitado 280 notificaciones vinculadas a litigios, implicando ello que la carga laboral ha incrementado con respecto a los casos vistos en años anteriores, significando que aún persiste la necesidad de la contratación de los abogados externos que en la actualidad gestionan un aumento en los litigios y las consultas legales externas que requiere el Registro Inmobiliario para su buen funcionamiento.*
- *En virtud de lo anterior, se considera que el Licenciado Juan Manuel Guerrero de Jesús posee el perfil idóneo para apoyar los litigios del Registro Inmobiliario, dado que previamente gestionó dichos procesos a través de la Unidad de Litigios de la Dirección Legal del Consejo del Poder Judicial, por encontrarse actualmente, brindando sus servicios mediante el Contrato núm. RI-2024-160, suscrito el 4 de octubre de 2024 entre el Registro Inmobiliario y Fercasa Legal, S.R.L., tras haberse transferido la administración de los litigios a la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario.”*

3. Posteriormente, en fecha 28 de octubre de 2025, la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario, mediante el requerimiento núm. GLEG-2025-107, solicitó a la Gerencia Administrativa la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.

4. En la misma fecha, 28 de octubre de 2025, la Gerencia de Contabilidad y Finanzas del Registro Inmobiliario emitió el certificado de apropiación presupuestaria, y el certificado de compromiso de fondos, ambos identificados con el núm. de oficio GLEG-2025-107, para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario por un período de doce (12) meses, por un monto total de RD\$3,600,000.00, con cargo a la Cuenta POA del RI núm. 1.6.1.: “*Adquirir servicio de publicidad, jurídicos, médicos y otros necesario para el RI*”.

5. Mediante el Acta de la sesión ordinaria núm. 008-2024 de fecha 20 de diciembre de 2024, del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario (CDRI) en la que se aprueba el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) del Registro Inmobiliario para el año 2025, modificado por el Acta de la sesión ordinaria núm. 004-2025 de fecha 29 de abril de 2025, ajustado nuevamente por el Acta de la sesión ordinaria núm. 008-2025 de fecha 27 de agosto de 2025 y posteriormente por el Acta de la sesión ordinaria núm. 010-2025 de fecha 22 de octubre de 2025, dentro del cual se encuentra la contratación objeto de la presente aprobación.

6. La Resolución núm. 001-2023 de fecha 2 de mayo de 2023 que instituye el Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial en su artículo 19, párrafo II, numerales 2 y 3 del citado reglamento establecen que corresponde al Comité de Compras y Contrataciones lo siguiente:

- “1. Designar a los peritos para la elaboración de las Especificaciones Técnicas y/o Términos de Referencia; así como también, a los peritos responsables de evaluar las ofertas técnicas, mediante el mismo acto administrativo por el que se aprueba el procedimiento de selección y los Pliegos de Condiciones Específicas.
 - 2. Aprobar el procedimiento de selección para la compra o contratación.
 - 3. Aprobar los Pliegos de Condiciones Específicas. (...)
- Párrafo III. Los Comités podrán realizar todo acto complementario, conveniente y válido legalmente, a los fines de la compra o contratación y conforme a su competencia”. Resaltado nuestro.

7. El artículo 46 numeral 3 expresa que serán considerados casos de excepción y no una violación a la norma:

“(...) 3. Obras científicas, técnicas, literarias, artísticas, o restauración de monumentos históricos, que deberá confiarse a personas, naturales o jurídicas, que respondan a la especialidad relacionada con sus conocimientos profesionales, técnicos, artísticos o científicos y su reconocida experiencia en la prestación objeto de la contratación”.

8. Los numerales 5 y 6 del artículo 47 del Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones del Poder Judicial establece que para los procedimientos de excepción:

Comité de Compras y Contrataciones

"(...) 5) Todos los demás casos de excepción mencionados en el Artículo 46 del presente Reglamento, se iniciarán con la resolución motivada, emitida por el Comité de Compras y Contrataciones, que corresponda, aprobando el uso de la excepción, previo informe pericial que lo justifique. 6) Para todos los procesos, exceptuando los casos de emergencia y urgencia, será necesario contar con la Certificación de Existencia de Fondos emitida por el Director(a) Financiero(a) o su equivalente, para la celebración del correspondiente contrato o el otorgamiento de una orden de compra o de servicio."

9. En este punto la Mag. Karen Josefina Mejía Pérez, presidenta en funciones del Comité presenta su voto disidente indicando lo siguiente:

"Con el debido respeto hacia el criterio mayoritario expresado en la presente acta de aprobación de adenda del procedimiento de excepción núm. RI-PEOR-BS-2025-001, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, hacemos constar nuestro voto disidente. Este se ejerce en virtud de las previsiones dictadas por el Consejo del Poder Judicial, aplicable al Registro Inmobiliario en virtud de la Resolución núm. 001-2023 de fecha 2 de mayo de 2023 y en vigencia a partir del 26 de junio de 2023, la cual precisa que:

"Artículo 23. Tomas de decisiones. Para la toma de decisiones, se deberá contar con un mínimo de cuatro (4) votos a favor de los miembros presentes o debidamente representados (as). Cualquiera que sea la decisión que adopte el Comité de Compras y Contrataciones deberá ser debidamente motivada mediante actas que recojan sus actuaciones. Los votos disidentes de igual forma deberán estar motivadas en el acta.". Énfasis nuestro.

El presente voto disidente, se fundamenta en el siguiente aspecto a ponderar:

La propuesta presentada refleja un incremento significativo del valor del servicio, pasando de un monto contratado previamente por aproximadamente RD\$1.8 millones a una nueva contratación ascendente a RD\$3.6 millones, lo que representa un aumento del 100% respecto de la contratación precedente.

Este incremento por su magnitud exige una justificación técnica y jurídica que demuestre inequívocamente la necesidad real, objetiva y proporcional de duplicar el costo del servicio de cara a la transparencia a fin de eliminar los sesgos preferenciales que cualquier observador normal podría inquirir de la sola contratación, puesto que, ello podría suponer a ese observador que existe una preferencia en la contratación y siendo un procedimiento como este de beneficiar, contrario a valuar el real trabajo que es un aspecto que quien suscribe no niega, en desacuerdo radica en la forma en que se presentan los informes y el aumento de 100 por ciento de la contratación fundamentado en aumento de casos, cuando como se ha indicado no alcanzar un doce por ciento, estamos en una era digital donde lejos de que estos aumente viajes hacia tribunales para litigar en la mayoría de los casos las audiencias son y serán cada vez más virtuales, lo que es un hecho de conocimiento público.

Es preciso observar que, hemos indicado durante la presentación de la contratación que el trabajo pericial no debía encaminarse a comparar cinco años ya que esta contratación es de 12 meses, su comparación es con el año de vencimiento sin desmedro de verificar el comportamiento y necesidad de la institución en este tipo de servicio, sin embargo lo que procede en derecho es un análisis técnico de indexación, lo que permite ajustar según el índice económico, en cuanto a la inflación (IPC), a fin de mantener el poder adquisitivo del contratante frente al costo de la vida en consonancia con aspectos que refleja el informe, reformar lo técnico profesional, la prestancia que se enarbola y reconoce al profesional pero estos aspectos deben quedar plasmados no supuestos, dado lo delicado de los procesos sin que quede ninguna duda en la forma.

Por tanto, la disidencia no es sobre la persona, ya que no vemos persona es contra la forma en que se presenta el informe y las razones que presentan en el mismo que no sostiene esa forma un aumento de un año a otro del cien por ciento en la contratación.

Lo anterior encuentra su fundamento en el artículo 3, numeral 6 de la Resolución núm. 01-2023, sobre Reglamento de Compras de Bienes, y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, el cual consagra el principio de responsabilidad, moralidad y buena fe, indicando lo siguiente:

"Los servidores públicos estarán obligados a procurar la correcta ejecución de los actos que conllevan los procesos de contratación, el cabal cumplimiento del objeto del contrato y la protección de los derechos de la entidad, del contratista y de terceros que pueden verse afectados por la ejecución del contrato. (...)."

En ese sentido, por las razones expuestas, estamos en desacuerdo con la aprobación de este proceso, en virtud de que el incremento sustancial del monto contractual no se encuentra debidamente justificado y contraviene los principios de eficiencia, transparencia, razonabilidad y responsabilidad."

VISTA: La Ley núm. 340-06, sobre Compras y Contrataciones Públicas de Bienes, Servicios, Obras y Concesiones, promulgada en fecha 18 de agosto de 2006 y su posterior modificación contenida en la Ley núm. 449-06, de fecha 6 de diciembre de 2006.

VISTA: La Resolución núm. 001-2023 de fecha 2 de mayo de 2023, emitida por el Consejo del Poder Judicial, que aprueba el Reglamento de Compras de Bienes y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial.

VISTA: El Acta de la sesión ordinaria núm. 008-2024 de fecha 20 de diciembre de 2024, del Consejo Directivo del Registro Inmobiliario (CDRI) en la que se aprueba el Plan Anual de Compras y Contrataciones (PACC) del Registro Inmobiliario para el año 2025, modificado por el Acta de la sesión ordinaria núm. 004-2025 de fecha 29 de abril de 2025, ajustado nuevamente por el Acta de la sesión ordinaria núm. 008-2025 de fecha 27 de agosto de 2025 y posteriormente por el Acta de la sesión ordinaria núm. 010-2025 de fecha 22 de octubre de 2025, dentro del cual se encuentra la contratación objeto de la presente aprobación.

VISTA: La comunicación núm. GLEG-2025-073, de fecha 03 de julio de 2025, concerniente a la recomendación de peritos técnicos, emitida por la Gerencia Legal.

VISTA: La Resolución núm. RI-CCC-2025-001, de fecha 10 de julio de 2025, relativa a la designación de peritos para la elaboración de las Especificaciones Técnicas y/o Términos de Referencia, emitida por el Comité de Compras y Contrataciones del Registro Inmobiliario.

VISTO: El informe justificativo emitido por la Gerencia Legal en octubre de 2025, para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario.

VISTO: El requerimiento núm. GLEG-2024-107, de fecha 28 de octubre de 2025, realizado por la Gerencia Legal del Registro Inmobiliario.

VISTO: El certificado de apropiación presupuestaria y el certificado de compromiso de fondos, ambos identificados con el núm. de oficio GLEG-2025-107, de fecha 28 de octubre de 2025, emitido por la Gerencia de Contabilidad y Finanzas.

VISTO: El proyecto de pliego de condiciones del procedimiento de excepción núm. RI-PEOR-BS-2025-001, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.

Por lo anteriormente expuesto, y vistos los documentos que forman parte del expediente, el Comité de Compras y Contrataciones, conforme a las atribuciones que le confiere la Resolución núm. 001-2023, de fecha 2 de mayo de 2023, sobre Compras de Bienes, y Contrataciones de Obras y Servicios del Poder Judicial, por mayoría de votos, adopta las resoluciones siguientes:

DECIDE:

PRIMERO: APROBAR el procedimiento de contratación y el proyecto de pliego de condiciones del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, llevado a cabo para la contratación de asesor para la representación legal y asesoría del Registro Inmobiliario, por 12 meses.

SEGUNDO: DESIGNAR como peritos a los señores: **Luz Dalisa De Jesús Herrera**, Abogada Ayudante de la Gerencia Legal; **Jennifer Marie Matos Santana**, Analista Legal de la Gerencia Legal; **Harlem Oscar**

Pellerano Gómez, Analista Legal de la Gerencia Legal, para realizar las evaluaciones de las ofertas técnicas y económicas a ser presentadas con ocasión del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**.

TERCERO: ORDENAR al Departamento de Compras y Contrataciones realizar la publicación del procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**, en la sección de transparencia del portal web del Registro Inmobiliario, así como realizar las invitaciones correspondientes.

CUARTO: Se hace constar que la magistrada **Karen Josefina Mejía Pérez**, presidenta en funciones del Comité de Compras y Contrataciones, ha presentado voto disidente respecto al procedimiento de excepción núm. **RI-PEOR-BS-2025-001**. Dicho voto disidente consta íntegramente en el cuerpo de esta acta, en el cual expone las razones técnicas y jurídicas que fundamentan su desacuerdo con la aprobación de la presente contratación.

La presente Acta ha sido levantada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana a los 25 días del mes de noviembre del año 2025.

Firmada por los señores: **Karen Josefina Mejía Pérez**, consejera sustituta del magistrado **Modesto Antonio Martínez Mejía**, consejero del Poder Judicial, representante de los Jueces de Corte de Apelación y equivalentes, en función de presidente del comité; **Alejandra María Aquino Florentino**, gerente Operativa de la Administración General, en representación de Ricardo José Noboa Gañán, Administrador General del Registro Inmobiliario; **Michael José Campusano**, gerente Administrativo; **Jeanilka María Miniño Perdomo**, gerente de Planificación y Proyectos; **Erick Manuel Sánchez Vargas**, gerente Legal; e **Incidelka Aquino**, encargada interina del Departamento de Compras y Contrataciones (con voz sin voto), quien funge como secretaria.

EMSV/fv/jmg

-----Fin de documento-----