



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00010**

FECHA  
**17-01-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2021-2732**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), 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 diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), por la **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**, RNC No. **1-30-42686-4**, con su domicilio en la Avenida Abraham Lincoln No. 452, edificio Plaza Francesca, apartamento No. 337, tercer piso, ensanche Piantini, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales a los **Dres. Miguel Enrique Cabrera Puello** y **Nieves Hernández Susana**, dominicanos, mayores de edad, portadores de las cédulas de identidad y electoral Nos. 001-0453932-5 y 001-0923948-3, respectivamente.

En contra del oficio No. ORH-00000081396, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022556794.

VISTO: El expediente registral No. 0322022443744, inscrito en fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:45:21 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Lic. Rafael Polanco González, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4273, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 12, manzana No. 2740, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 325.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100292419”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000078063, de fecha seis (06) del mes de octubre el año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 0322022556794, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:09:26 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio No. ORH-00000078063, 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 No. 2248/2022, de fecha veinte (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), instrumentado por el ministerial José Tomás Taveras Almonte, alguacil de estrado de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Nacional; mediante el cual la sociedad comercial **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**, le notifica la interposición de la presente acción recursiva a las señoras **Ondina Antonia Pérez Pérez** y **Marilyn Sindo Pérez**, en calidad de titulares registrales del referido inmueble.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar No. 12, manzana No. 2740, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 325.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100292419”*.

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-00000081396, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022556794; concerniente a la solicitud de reconsideración de la inscripción de transferencia por venta, dentro del inmueble identificado como: *“Solar No. 12, manzana No. 2740, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 325.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100292419”*, en favor de la sociedad comercial **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre 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 trata<sup>1</sup>.

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*).

---

<sup>1</sup> 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, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada a la señora **Cesarina Leonor de la Mercedes Mata de Montas**, en calidad de representante de las señoras **Ondina Antonia Pérez Pérez** y **Marilyn Sindo Pérez**, titulares registrales del referido inmueble, a través del citado acto de alguacil No. 2248/2022; sin embargo, dichas partes no ha presentado escrito de objeciones, por tanto se presume su aquiescencia a la acción recursiva 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de transferencia por venta, en favor la sociedad comercial **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**; en virtud del acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), legalizadas las firmas por el Lic. Rafael Polanco González, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4273, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. 12, manzana No. 2740, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 325.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100292419”*, propiedad de las señoras **Ondina Antonia Pérez Pérez** y **Marilyn Sindo Pérez**; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, para rechazar la rogación original, fundamentó su decisión en lo siguiente: *“que, hemos observado que la señora Marilyn Sindo Pérez no figura con generales establecidas en el certificado del dueño, así como que los derechos en el original están expresados en porcentajes y en el contrato figura con extensión superficial, como constancia anotada, lo que contrapone la Ley No. 108-05, y el Reglamento de Control y Reducción de Constancias Anotadas”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, el citado oficio No. ORH-0000008063, fue impugnado mediante una solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000081396, el cual en su dispositivo establecía lo siguiente: *“se rechaza el presente expediente, en virtud de que la señora Marilyn Sindo Pérez figura sin generales (nacionalidad, minoridad o mayoría de edad, documento de identidad) en nuestros originales, por lo que no se puede comprobar que sea la misma persona que vende en el contrato de fecha 6 de noviembre del 2020, con pasaporte No. 542352533, por no poderse determinar el sujeto del derecho de manera administrativa por este Registro de Títulos”*(sic).

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha observado 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 rechazó la solicitud de transferencia por venta, por entender que de manera administrativa no le es posible determinar que la señora **Marilyn Sindo Pérez**, en calidad de titular, es la misma que figura como vendedora en el acto de venta de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), toda vez que en la resolución que origina su derecho, no se hizo constar su documento de identidad; **ii)** que, la señora **Marilyn Sindo Pérez**, al momento de la adquisición del inmueble era menor

de edad, en razón de que tenía 17 años, 7 meses y 02 días; **iii**) que, consta depositada el acta de nacimiento de la referida señora, en la cual se puede verificar que es coheredera del inmueble en cuestión, por ser hija de los señores **Ramon Sindo y Ondina Pérez**, y; **iv**) que, en virtud de lo expuesto anteriormente ha quedado demostrado que se trata de la misma persona, razón esta por la cual solicitan que se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional ejecutar la transferencia por venta, que se deriva del acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), en favor de **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que el Registro de Títulos fundamentó su decisión, sin observar que la señora **Marilyn Sindo Pérez**, conforme al acta de nacimiento aportada, nació en fecha 03 de marzo del año 1977, y adquirió la cotitularidad del inmueble en cuestión, en calidad de menor de edad, mediante la resolución de fecha 06 de octubre del año 1994, razón esta por la cual no fueron consignadas sus generales en la referida resolución y en el certificado de título original que avala su derecho de propiedad.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, hemos observado que, en relación al inmueble en cuestión, en los originales del Registro de Títulos del Distrito Nacional, libro No. 753, folio No. 128, hoja No. 167, consta publicitado el derecho de propiedad de los señores **Ramón Sindo Colón** (finado) y **Ondina Pérez de Sindo**, el cual posteriormente fue transferido, mediante determinación de herederos de los bienes relictos por el señor Ramón Sindo Colón, en favor de la señora **Ondina Pérez** (cónyuge) y **Marilyn Sindo Pérez** (hija); por lo que, ante el escenario que nos ocupa, partiendo del análisis del acta de nacimiento aportada y el origen en el que se sustenta la adquisición del derecho, sí es posible determinar por la vía administrativa que la señora **Marilyn Sindo Pérez**, es la misma que figura como cotitular en los originales del indicado Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional ha podido aplicar el criterio de especialidad, en relación al sujeto del derecho, contenido en el principio II de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, el cual consiste en: *“La correcta determinación del sujeto, objeto y causa del derecho a registrar”* (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos, debe someter sus actuaciones al cumplimiento del principio de especialidad, el cual, en cuanto al sujeto del derecho, lo que busca es transparentarlo y dotarlo de certeza, lográndose esto, en el caso que nos ocupa, mediante el aporte de la documentación anteriormente descrita, a través de la cual se vincula al sujeto registral con la vendedora en el referido acto de disposición, por lo que se pudo determinar la calidad de titular registral de la señora **Marilyn Sindo Pérez**, en virtud de la cual dispone de su derecho de propiedad dentro del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, 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, en ese mismo tenor, es oportuno mencionar que el artículo 3, numeral 14, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “***principio de buena fe: en cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes***”.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, de conformidad con lo que establece el ***principio de buena fe***, descrito en el párrafo anterior, procede a acoger el presente recurso jerárquico, toda vez que, mediante la documentación aportada pudo ser aplicado correctamente el ***principio de especialidad***, establecido en la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario; 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 contenido de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, y el criterio de especialidad 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*), y 3, numeral 6 y 14 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 la sociedad comercial **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**, en contra del oficio No. ORH-00000081396, de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral No. 0322022556794; 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 en fecha primero (01) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:45:21 p.m., contentiva de transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinte (2020), legalizado por el Lic. Rafael Polanco González, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4273, en relación al inmueble identificado como: “*Solar No. 12, manzana No. 2740, del distrito catastral No. 01, con una extensión superficial de 325.88 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional; identificado con la matrícula No. 0100292419*”, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de las señoras **Ondina Pérez**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 565, serie No. 77, y **Marilin Sindo Pérez**.
- ii. Emitir el original de certificado de títulos en la siguiente forma y proporción:
  1. El 60% a favor de la sociedad comercial **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**, RNC No. **1-30-42686-4**, representada por el señor **Miguel Enrique B. Cabrera Puello**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0453935-5;
  2. El 10% a favor del señor **Ramón Sindo Junior**;
  3. El 10% a favor de la señora **Ida Sindo Iguina**;
  4. El 10% a favor de la señora **Elizabeth María Sindo de la Cruz**;
  5. El 10% a favor de la señora **Nancy Sindo Iguina**;
- iii. Emitir el correspondiente extracto del certificado de títulos en favor de la sociedad comercial **Firma de Abogados Cabrera & Hernández, S.R.L.**, RNC No. **1-30-42686-4**, representada por el señor Miguel Enrique B. Cabrera Puello, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0453935-5, y;
- iv. 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 practicar la cancelación del 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/mecr