



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2023-00115**

FECHA  
**17-07-2023**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2023-1216**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en fecha diecisiete (17) del mes de julio 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 doce (12) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-1084747-2, domiciliado y residente en la manzana No. 3, edificio No. 3, de la urbanización Las Caobas, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Luis Leónidas Ferreras Feliz**, dominicano, mayor de edad, casado, titular de la cédula de identidad y electoral No. 001-0822559-0, con estudio profesional abierto en la calle 31 No. 6, de la urbanización Las Caobas, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del oficio No. ORH-00000090491, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023242531.

VISTO: El expediente registral No. 0322023180909 (expediente primigenio No. 0322023129441), inscrito en fecha quince (15) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), a las 11:33:20 a.m., contenido de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto de compraventa de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil quince (2015), suscrito por el señor **Eugenio Antonio Rojas Rojas**, en representación de la señora **Maribel Moreno de Rojas**, en calidad de vendedora, y el señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Aloida Damaris Batista Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4074; y, **b)** acto bajo firma privada contenido de adenda ratificando contrato de venta, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por el señor **Eugenio Antonio Rojas Rojas**, en representación de la señora **Maribel Moreno de Rojas**, en calidad de vendedora, y el señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Máximo Martínez de la Cruz, notario público de los del número de Santo Domingo Oeste, con matrícula No. 7530, en relación al inmueble identificado como: *“Local Comercial No. 209, del condominio Plaza Bohemia, con una extensión superficial de 33.20 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 187-B-1-REF-B-MOD-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional”*; actuación registral

que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000088917, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral No. 0322023242531, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:07:47 p.m., contentivo de acción en reconsideración en contra del oficio No. ORH-00000088917, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 0322023180909 (expediente primigenio No. 0322023129441), mediante instancia de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Luis Leónidas Ferreras Feliz, en relación al inmueble identificado como: “*Local Comercial No. 209, del condominio Plaza Bohemia, con una extensión superficial de 33.20 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 187-B-1-REF-B-MOD-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional*”; actuación registral que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El expediente registral No. 0322021602210, inscrito en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:11:51 p.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto de compraventa de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil quince (2015), suscrito por el señor **Eugenio Antonio Rojas Rojas**, en representación de la señora **Maribel Moreno de Rojas**, en calidad de vendedora, y el señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, en calidad de comprador, legalizado por la Dra. Aloida Damaris Batista Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4074; y, **b)** acto bajo firma privada contentivo de adenda ratificando contrato de venta, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), suscrito por el señor **Eugenio Antonio Rojas Rojas**, en representación de la señora **Maribel Moreno de Rojas**, en calidad de vendedora, y el señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Máximo Martínez de la Cruz, notario público de los del número de Santo Domingo Oeste, con matrícula No. 7530, en relación al inmueble identificado como: “*Local Comercial No. 209, del condominio Plaza Bohemia, con una extensión superficial de 33.20 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 187-B-1-REF-B-MOD-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional*”; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. ORH-00000063566, de fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El acto de alguacil No. 411-2023, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial José Manuel Montilla Batista, alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; mediante el cual el señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, en calidad de comprador, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Maribel Moreno de Rojas**, en calidad de vendedora.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Local Comercial No. 209, del condominio Plaza Bohemia, con una extensión superficial de 33.20 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 187-B-1-REF-B-MOD-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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. ORH-00000090491, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023242531, concerniente a la acción en reconsideración en contra del oficio No. ORH-00000088917, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintitrés (2023), relativo al expediente registral No. 0322023180909 (expediente primigenio No. 0322023129441), del inmueble identificado como:

“Local Comercial No. 209, del condominio **Plaza Bohemia**, con una extensión superficial de **33.20 metros cuadrados**, edificado dentro de la Parcela No. **187-B-1-REF-B-MOD-1-A**, del Distrito Catastral No. **03**, ubicado en el Distrito Nacional”, propiedad de la señora **Maribel Moreno de Rojas**.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), siendo retirado por la parte interesada en fecha treinta y uno (31) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), e interpuesto el presente recurso jerárquico en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los plazos 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*).

CONSIDERANDO: Que, a la señora **Maribel Moreno de Rojas**, en calidad de propietaria del inmueble en cuestión, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 411-2023, de fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023); sin embargo, dicha parte 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 interpuesta 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, en una primera solicitud de transferencia por compraventa, bajo el expediente registral marcado con el No. 0322021602210, fue aportado el documento acto de compraventa de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil quince (2015), legalizado por la Dra. Aloida Damaris Batista Matos, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 4074; **ii)** que, producto de este rechazo fue intentada nuevamente la operación de transferencia por compraventa, bajo el expediente registral No. 0322023180909 (expediente primigenio No. 0322023129441), mediante la cual fue aportado el documento acto bajo firma privada contentivo de adenda ratificando contrato de venta, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022), legalizado por el Lic. Máximo Martínez de la Cruz, notario público de los del número de Santo Domingo Oeste, con matrícula No. 7530; **iii)** que, en primer lugar, el rechazo se debió a una irregularidad en cuanto a la jurisdicción del notario que legaliza el acto de venta bajo firma privada de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil quince (2015), irregularidad que fue subsanada al aportar el acto de ratificación de venta de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022); **iv)** que, en el expediente marcado con el No. 0322021602210, no fue mencionada la irregularidad evidenciada en el Acto Poder y Autorización (*en lo adelante Poder de Representación*), de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil quince (2015); **v)** que, la ley aplicada para otorgar la calificación negativa del expediente marcado con el No. 0322023180909 (expediente primigenio No. 0322023129441), fue la Ley No. 140-15, sobre el notariado dominicano, sin embargo, ésta ley no se encontraba en vigencia al momento de la redacción del referido Poder de Representación; **vi)** que, el notario público tiene fe pública otorgada por Ley; **v)**

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 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*).

que, en razón de lo anterior, se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional a ejecutar la solicitud de Transferencia por Compraventa del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que el notario actuante en el Poder de Representación de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil quince (2015), actuó fuera de la jurisdicción para la cual fue nombrado, conforme lo establecido en la Ley No. 140-15 del Notariado, toda vez que se establece que el acto fue redactado “*en el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo (...)*”, y el Lic. Julio Francisco Cabrera es notario público de los del número del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, la operación de que se trata versa sobre una solicitud de inscripción de transferencia por compraventa, en favor del señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, en virtud de: **a)** acto de compraventa de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil quince (2015); y, **b)** acto bajo firma privada contentivo de adenda ratificando contrato de venta, de fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022); actos los cuales la titular registral, señora **Maribel Moreno de Rojas**, se hace representar por el señor **Eugenio Antonio Rojas Rojas**, en virtud del Poder de Representación de fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil quince (2015), legalizado por el Lic. Julio Francisco Cabrera, notario público de los del número del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, tal y como se puede verificar, si bien es cierto que el poder de representación fue redactado en fecha catorce (14) del mes de julio del año dos mil quince (2015), con anterioridad a la entrada en vigencia de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, no menos cierto es que sobre este aspecto de la jurisdicción de ejercicio de los notarios públicos se refiere por igual la Ley No. 301-64 (*vigente al momento de la suscripción del acto y derogada por el texto legal anteriormente citado*), en su artículo 10, mediante el cual establece: “*los Notarios están obligados a residir en el lugar que le haya sido señalado por la Suprema Corte de Justicia para ejercer sus funciones, bajo pena de destitución. Pero podrán actuar en todo el radio de la provincia a la cual pertenece dicho municipio, cuando sean requeridos y debidamente autorizados por el Juzgado de Primera Instancia del Distrito a que pertenezcan. (...)*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, es preciso aclarar que a partir de la Ley No. 163-01 del 02 de octubre del año 2001, se dividió el territorio del Distrito Nacional, y en consecuencia se creó la provincia de Santo Domingo y los municipios Santo Domingo Norte, Este, Boca Chica y Santo Domingo Oeste; posteriormente en el año 2004, se modificó la preindicada ley, dando paso a la creación del municipio de Guerra y en el año 2005, a la creación de los municipios de Los Alcarrizos y Pedro Brand; entendiéndose que para la fecha de la redacción del contrato, para el Municipio Santo Domingo Oeste, existían notarios públicos nombrados por la Suprema Corte de Justicia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, tomando en consideración que el poder de representación fue legalizado por un Notario Público fuera de la jurisdicción de su ejercicio y nombramiento, sin contar con la previa autorización establecida en el artículo 10 de la Ley No. 301-64 (*vigente al momento de la suscripción del acto*), dicho acto se constituye en irregular para las pretensiones de las partes, de hacer constar la delegación del poder de transferir el inmueble que nos ocupa, otorgado por la señora **Maribel Moreno de Rojas**, en favor del señor **Eugenio Antonio Rojas Rojas**.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que el acto que sirve de fundamento para que el señor **Eugenio Antonio Rojas Rojas**, sirva de representante de la señora **Maribel Moreno de Rojas**, titular registral, en la operación de transferencia por compraventa del inmueble identificado como: “*Local Comercial No. 209, del condominio **Plaza Bohemia**, con una extensión superficial de*

*33.20 metros cuadrados, edificado dentro de la Parcela No. 187-B-1-REF-B-MOD-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional*”, a favor del señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, hoy recurrente, presenta una irregularidad en cuanto a la jurisdicción del notario público Lic. Julio Francisco Cabrera, a la luz de lo establecido en el artículo 10 de la Ley No. 301-64; 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 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 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, y 10 de la Ley No. 301-64, sobre Notariado.

**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 el señor **Mario Enrique Almonte Pérez**, en contra del oficio No. ORH-00000090491, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322023242531; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a practicar la cancelación del 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