



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00031

FECHA
23-02-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-2290

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 de la Independencia y 160 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 treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **Vercingetorix Rosario R.**, dominicano, mayor de edad, militar, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0784722-0, domiciliado y residente en el Estado de la Florida, Estados Unidos de Norteamérica; la señora **María Mercedes Mejía de León**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0784578-6, domiciliada y residente en la calle Helios núm. 3, del sector Bella Vista, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana; la señora **Luisa Meléndez**, dominicana, mayor de edad, titular del pasaporte núm. 563538646, y el señor **Percio Guerrero**, dominicano, mayor de edad, titular del pasaporte núm. 581785895, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle 19, número 18-A, apartamento 2-D, residencial Doña Ivonne IV, urbanización Italia, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana; quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Juan Luis Meléndez**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0437262-8, abogado de los Tribunales de la República, con estudio profesional abierto en el domicilio de la Firma de abogados **Peña Meléndez Taveras, S.R.L.**, en la av. Independencia núm. 201, edificio Buenaventura, Suite 203, del sector Gascue, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono núm. (809)-689-1115.

En contra del oficio núm. ORH-0000098376, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. 0322023501225.

VISTO: El expediente registral núm. 0322023436148 (expediente primigenio núm. 0322022626415), inscrito el día trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:23:13 a.m., contentivo de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), suscrito por el señor **Julio Cesar Cordero López**, en representación del señor **Vercingetorix Rosario R.**, y la señora **María Mercedes Mejía de León**, en calidad de vendedores, y los señores **Luisa Meléndez** y **Percio Guerrero**, en calidad de compradores, legalizado por la Lic. Luz Yaquelin Peña Roja, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4174; en relación al inmueble identificado como: “*Apartamento núm. F-33, tercera planta, del condominio Residencial Rosa Mar, con una*”

superficie de **127.03 metros cuadrados**, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. **122-A-I-A-FF-8-A-16-REF**, del Distrito Catastral núm. **03**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. **0100333226**"; proceso que culminó con el oficio de rechazo marcado con el núm. ORH-00000095739, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral núm. 0322023501225, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:25:22 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, mediante instancia de fecha veintiocho (28) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), suscrita por el Lic. Juan Luis Meléndez M.; en relación al inmueble identificado como: "*Apartamento núm. **F-33**, tercera planta, del condominio **Residencial Rosa Mar**, con una superficie de **127.03 metros cuadrados**, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. **122-A-I-A-FF-8-A-16-REF**, del Distrito Catastral núm. **03**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. **0100333226***"; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Dr. Juan Pablo Vásquez Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1022, suscrito por el señor **Julio Cesar Cordero López**, en representación del señor **Vercingetorix Rosario R.**, y la señora **María Mercedes Mejía de León**, contentivo de declaración, reconocimiento y autorización al Recurso Jerárquico que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "*Apartamento núm. **F-33**, tercera planta, del condominio **Residencial Rosa Mar**, con una superficie de **127.03 metros cuadrados**, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. **122-A-I-A-FF-8-A-16-REF**, del Distrito Catastral núm. **03**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. **0100333226***".

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 núm. ORH-0000098376, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. 0322023501225, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 08:25:22 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en relación a la calificación dada bajo el expediente registral núm. 0322023436148 (expediente primigenio núm. 0322022626415), inscrito el día trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:23:13 a.m., contentivo de transferencia por compraventa, mediante documento de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), suscrito por el señor **Julio Cesar Cordero López**, en representación del señor **Vercingetorix Rosario R.**, y la señora **María Mercedes Mejía de León**, en calidad de vendedores, y los señores **Luisa Meléndez** y **Percio Guerrero**, en calidad de compradores, legalizado por la Lic. Luz Yaquelin Peña Roja, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4174; en relación al inmueble identificado como: "*Apartamento núm. **F-33**, tercera planta, del condominio **Residencial Rosa Mar**, con una superficie de **127.03 metros cuadrados**, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. **122-A-I-A-FF-8-A-16-REF**, del Distrito Catastral núm. **03**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. **0100333226***"; proceso que culminó con el oficio de rechazo marcado con el núm. ORH-00000095739, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

CONSIDERANDO: Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Dr. Juan Pablo Vásquez Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1022, suscrito por el señor **Julio Cesar Cordero López**, en representación del señor **Vercingetorix Rosario R.**, y la señora **María Mercedes Mejía de León**, estos declaran reconocen y autorizan que sea llevado a cabo del Recurso Jerárquico que nos ocupa

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 interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso, hemos 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 expediente primigenio fue rechazado debido a que, conforme la valoración del Registro de Títulos, la cédula anterior del señor **Vercingetorix Rosario R.**, es el núm. 107847220, existiendo una discrepancia entre el dorso del plástico actual y el consignado en el duplicado de la Constancia Anotada del Derecho de Propiedad; **ii)** que, la numeración de la cédula de identidad del señor **Vercingetorix Rosario R.**, no ha sufrido cambios desde el momento de la adquisición del inmueble hasta la fecha; **iii)** que, se puede verificar sobre el contrato de compraventa e inscripción de hipoteca convencional de fecha cuatro (04) del mes de julio del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), que la cédula establecida es la núm. 107847220, siendo esto un error mecanográfico pues le faltan dos números (00) antes del inicio de la secuencia de los antes establecidos; **iv)** que, el señor **Vercingetorix Rosario R.**, es titular del inmueble identificado como: “*Apartamento núm. F-33, tercera planta, del condominio Residencial Rosa Mar, con una superficie de 127.03 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-8-A-16-REF, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100333226*”, conjuntamente con la señora **María Mercedes Mejía de León/ María Mercedes Mejía de Rosario**, desde el veinticinco (25) del mes de julio del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), conforme se verifica en el Libro núm. 797, Folio núm. 133, Hoja núm. 70; **v)** que, en vista de que se trata de la mismo sujeto del derecho, es posible aplicar correctamente el principio de especialidad, por lo que, se proceda a la transferencia por compraventa, en favor de los señores **Luisa Meléndez y Percio Guerrero**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: “*(...) tras el análisis de las piezas que sustenta la actuación, hemos apreciado que el señor Vercingetorix Rosario Ramírez adquiere el derecho identificado con la cédula anterior núm. 107847220-89, sin embargo suscribe el acto de venta con cédula actual y en el dorso de su documento no consta dicho número, además de que no fue aportada documentación alguna que nos permita validar su calidad*”.

CONSIDERANDO: Que, luego de verificados los sistemas de consulta registral, se pudo constatar que el Registro de Títulos del Distrito Nacional hizo constar en los asientos registrales del inmueble identificado como:

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley núm. 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 núm. 2669-2009).

“Apartamento núm. **F-33**, tercera planta, del condominio **Residencial Rosa Mar**, con una superficie de **127.03 metros cuadrados**, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. **122-A-1-A-FF-8-A-16-REF**, del Distrito Catastral núm. **03**, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. **0100333226**”, el derecho de propiedad a favor del señor **Vercingetorix Rosario R.**, portando la cédula de identidad núm. **107847220**, de conformidad con el acto de compraventa e inscripción de hipoteca convencional de fecha cuatro (04) del mes de julio del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizado por el Lic. José B. Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, tal y como se verifica en el Libro núm. 797, Folio núm. 133, Hoja núm. 70; por lo que, queda evidenciado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional, no cometió error alguno al momento de ejecutar la rogación de inscripción.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, ha podido verificar que se han aportado los siguientes documentos relativos a la identidad del señor **Vercingetorix Rosario R.**: **a)** copia de la cédula de identidad y electoral en formato actual; y, **b)** original de la certificación de cédula vieja, emitida por la Dirección Nacional de Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral (JCE).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo indicado en el párrafo anterior, figura depositada la copia, de ambos lados, de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0784722-0**, correspondiente al señor **Vercingetorix Rosario R.**, verificándose en su dorso, el número de cédula de identidad personal anterior (cédula vieja) **276352**, Serie **001**, confirmada mediante la certificación emitida por la Dirección Nacional de Registro Electoral, Unidad del Archivo de Cédula Vieja de la Junta Central Electoral (JCE), de fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023); verificándose que, el señor **Vercingetorix Rosario R.**

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, hemos podido comprobar que la discrepancia con relación a la numeración del documento de identidad correspondiente al señor **Vercingetorix Rosario R.**, se originó desde el acto de compraventa e inscripción de hipoteca convencional antes descrito, toda vez que la referida numeración fue consignada únicamente con nueve (9) de los once (11) números que conforman el formato de la Junta Central Electoral (JCE), al omitirse los dos cero previo que inician la numeración de esta cédula de identidad,, siendo lo correcto el número **001-0784722-0**.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo antes expuesto y luego del estudio de las documentaciones aportadas con relación a la identidad del señor **Vercingetorix Rosario R.**, hemos podido verificar que el titular registral que figura en nuestros asientos originales y el vendedor que consta en el acto bajo firma privada de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022) se trata de la misma persona, y por tanto, queda determinado el sujeto de derecho registrado de conformidad con los principios de **Especialidad y legitimidad**, establecidos en la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es oportuno mencionar que la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece 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*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por compraventa*), constan depositados los requisitos

establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONDIERANDO: Que, así las cosas, una vez comprobado que el señor **Vercingetorix Rosario R.**, es la misma persona que figura en los originales del Registro de Títulos del Distrito Nacional, y que en el expediente reposan todos los requisitos de forma y fondo, necesarios para la ejecución registral de la rogación inicial, 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 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 contentivo 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 29, 158, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 2669-2009*); 3, numeral 6, de la Ley núm. 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, interpuesto en fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), por los señores **Vercingetorix Rosario R., María Mercedes Mejía de León, Luisa Meléndez, y Percio Guerrero**, en contra del oficio núm. ORH-0000098376, de fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral núm. 0322023501225, y por vía de consecuencia, procede a **revocar** la calificación negativa dada bajo el oficio No. ORH-00000095739, de fecha treinta (30) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, y procede a **acoger** la rogación inicial presentada bajo el expediente registral núm. 0322023436148 (expediente primigenio núm. 0322022626415), inscrito el día trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:23:13 a.m., contentivo de transferencia por compraventa, 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 trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), a las 10:23:13 a.m., contentivo de solicitud de transferencia por compraventa, en relación al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. F-33, tercera planta, del condominio Residencial Rosa Mar, con una superficie de 127.03 metros cuadrados, edificado dentro del ámbito de la Parcela núm. 122-A-1-A-FF-8-A-16-REF, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el Distrito Nacional; identificada con la matrícula núm. 0100333226”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la Constancia Anotada, registrado en favor de los señores **Vercingetorix Rosario R., y María Mercedes Mejía de León;**
- ii. Emitir el original y duplicado de la Constancia Anotada en favor de los señores **Luisa Meléndez**, dominicana, mayor de edad, titular del pasaporte núm. 563538646, y el señor **Percio Guerrero**,

dominicano, mayor de edad, titular del pasaporte núm. 581785895, casados entre sí, domiciliados y residentes en la calle 19, número 18-A, apartamento 2-D, residencial Doña Ivonne IV, urbanización Italia, del municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, en virtud del documento de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), legalizado por la Lic. Luz Yaquelin Peña Roja, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4174. El derecho fue adquirido a **Vercingetorix Rosario R.**, dominicano, mayor de edad, titular de la cédula de identidad núm. 107847220, serie 89, y **María Mercedes Mejía de Rosario**, dominicana, mayor de edad, titular de la cédula de identificación personal núm. 3177, serie núm. 89, casados entre sí, y;

- iii. 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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/nbog