

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2024-00179

FECHA
17-12-2024

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2024-2634

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 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 quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), por los señores **Aldo Enrique Lamarche Larancuent**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0910681-5, **Julio Alberto Lamarche Brens**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1656748-8, **Luis Enrique Lamarche Álvarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1810309-2, **Juan Bautista Lamarche Cordero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0171360-2, **María Lamarche García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte Núm. A07781124, **Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0618969-9, **Enriqueta Advincula Lamarche Morales**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 023-0144097-6, **Delsirida Francisca Lamarche Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0321181-9, **Liliana Gertrudis Larancuent Williams**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0907284-3, **Rafael Antonio Lamarche Morales**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1827446-3, todos domiciliados y residentes en la calle Francisco Petrarca Núm. 17, Urbanización El Renacimiento, Mirador Sur de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, quienes tienen como abogado constituido al **Lic. Huascar Alejandro Mejía Saldaña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 012-0096209-8, con estudio profesional abierto en la oficina “MEJÍA SALDAÑA & ASOCIADOS, S.R.L.”, ubicada en la Avenida Gustavo Mejía Ricart, Núm. 54, Torre Solazar Business Center, Suite 15-C, Ensanche Naco de la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Teléfonos 829-640-4457 y 809-688-1441, correo hmejia@mejiasaldana.com.do.

En contra del oficio Núm. ORH-00000120043, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024682616.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082024682616, inscrito el día veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:09:06 p. m., contenido de solicitud de Transferencia por Venta con Hipoteca, en virtud del acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre **La Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, Inc.**, debidamente representada por el Lic. Manuel De Jesús Mora Reyes (acreedora); **El Sindicato Nacional de choferes y cobradores unidos de Los Farallones (SINACHOCOUNFA R-11)** (comprador y deudor); y los señores **Aldo Enrique Lamarche Larancuent, Julio Alberto Lamarche Brens, Luis Enrique Lamarche Álvarez, María Lamarche García, Juan Bautista Lamarche Cordero, Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens, Enriqueta Advincula Lamarche Morales, Delsirida Francisca Lamarche Collado, Liliana Gertrudis Larancuent Williams y Rafael Antonio Lamarche Morales**, debidamente representados por el Lic. Huascar Alejandro Mejía Saldaña (vendedores), legalizadas las firmas por el Dr. Isidro Mendez Perez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula Núm. 2132; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000120043, de fecha treinta (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 1622-2024, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia; por medio del cual se les notifica el presente recurso jerárquico a la **Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, Inc.**, en calidad de acreedora, y el **Sindicato Nacional de choferes y cobradores unidos de Los Farallones (SINACHOCOUNFA R-11)**, en calidad de comprador y deudor.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los siguientes inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 750.00, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365296”;** **2) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365723”;** **3) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365725”;** **4) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365726”;** **5) Porción de terreno con una extensión superficial de 35.7, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365293”;** **6) Porción de terreno con una extensión superficial de 35.7, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365294”;** **7) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365727”;** **8)**

Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365724”; 9) Porción de terreno con una extensión superficial de 35.7, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365295”; 10) Porción de terreno con una extensión superficial de 35.7, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365728.”

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-00000120043, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024682616; concerniente a la rogación de Transferencia por Venta con Hipoteca, con relación a los inmuebles identificados como: **1) “Porción de terreno con una extensión superficial de 750.00, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365296”**, propiedad de la señora **Liliana Gertrudis Larancuent Williams**; **2) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365723”**, propiedad del señor **Aldo Enrique Lamarche Larancuent**; **3) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365725”**, propiedad del señor **Julio Alberto Lamarche Brens**; **4) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365726”**, propiedad del señor **Luis Enrique Lamarche Álvarez**; **5) Porción de terreno con una extensión superficial de 35.7, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365293”**, propiedad de la señora **María Dolores Lamarche Cordero**; **6) Porción de terreno con una extensión superficial de 35.7, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365294”**, propiedad del señor **Juan Bautista Lamarche Cordero**; **7) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365727”**, propiedad de la señora **Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens**; **8) Porción de terreno con una extensión superficial de 71.43, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365724”**, propiedad de la señora **Enriqueta Advincula Lamarche Morales**; **9) Porción de terreno con una extensión superficial de 35.7, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365295”**, propiedad de la señora **Delsirida Francisca Lamarche Collado**; **10) Porción de terreno con una extensión superficial de 35.7, metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral**

*Núm. 01, ubicado en Santo Domingo, identificada con el núm. 0100365728.”; propiedad del señor **Rafael Antonio Lamarche Morales.***

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente hace uso de la facultad de interponer la presente acción en jerarquía, “*sin haber deducido previamente el recurso de reconsideración*”, conforme a lo que establece el artículo No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha seis (06) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso esta acción recursiva en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), 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*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) la **Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, Inc.**, en calidad de acreedora; ii) el **Sindicato Nacional de choferes y cobradores unidos de Los Farallones (SINACHOCOUNFA R-11)** en calidad de comprador y deudor; y iii) los señores **Aldo Enrique Lamarche Larancuent, Julio Alberto Lamarche Brens, Luis Enrique Lamarche Álvarez, María Lamarche García, Juan Bautista Lamarche Cordero, Marcia Lidia Altigracia Lamarche Brens, Enriqueta Advincula Lamarche Morales, Delsirida Francisca Lamarche Collado, Liliana Gertrudis Larancuent Williams y Rafael Antonio Lamarche Morales**, en calidad de vendedores, titulares registrales y partes recurrentes del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la **Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, Inc.**, y al **Sindicato Nacional de choferes y cobradores unidos de Los Farallones (SINACHOCOUNFA R-11)**, mediante el citado acto alguacil Núm. 1622-2024, de fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Gerson M. Sánchez Mercedes, alguacil Ordinario de la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta dirección nacional en fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, 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, 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 de Santo Domingo, procura la Transferencia por Venta con Hipoteca, con relación a los inmuebles de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio Núm. ORH-00000120043, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024); y **c)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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, el Registro de Títulos de Santo Domingo emitió el oficio de rechazo Núm. ORH-00000120043, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), bajo el entendido de que los señores **Aldo Enrique Lamarche Larancuent, Julio Alberto Lamarche Brens, Luis Enrique Lamarche Álvarez, María Lamarche García, Juan Bautista Lamarche Cordero, Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens, Enriqueta Advincula Lamarche Morales, Delsirida Francisca Lamarche Collado y Rafael Antonio Lamarche Morales**, no poseen generales en nuestros originales registrales correspondientes a su derecho de propiedad, lo que nos impide cumplir con los criterios de especialidad y legitimidad, contenidos en el principio II de la Ley Núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario; **ii)** que los citados señores, adquirieron su derecho de propiedad sobre los inmuebles de referencia, mediante resolución de fecha trece (13) del mes de noviembre del año mil novecientos noventa y cinco (1995), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, que determina de herederos y ordena transferencia; **iii)** que, en la referida resolución no se especifican los documentos de identidad de los referidos señores, lo cual es una falla del tribunal y se escapa de las manos de los vendedores; **iv)** que, en fecha veinticinco (25) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), fue dictada la sentencia Núm. 1397-2017-D-00030, por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central; **v)** que, en razón de los argumentos antes expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, en ese sentido, sea ordenada la ejecución de la transferencia por venta de los inmuebles indicados en favor del **Sindicato Nacional de choferes y cobradores unidos de Los Farallones (SINACHOCOUNFA R-11)**, y la inscripción de una hipoteca convencional en primer rango por un monto de once millones de pesos dominicanos con 00/100 (RD\$11,000,000.00), en favor de la **Cooperativa de Ahorros, Créditos y Servicios Múltiples Central, Inc.**

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original debido a que: *“(…) los señores Aldo Enrique Lamarche Larancuent, Julio Alberto Lamarche Brens, Luis Enrique Lamarche Álvarez, María Lamarche García, Juan Bautista Lamarche Cordero, Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens, Enriqueta Advincula Lamarche Morales, Delsirida Francisca Lamarche Collado y Rafael Antonio Lamarche Morales, propietarios registrales de las porciones dentro del inmueble identificado como Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en la Provincia de Santo Domingo, objeto de transferencia por venta e hipoteca, no poseen generales en las constancias anotadas a su favor, que permitan identificarlos y certificar que se trata de las mismas personas en el contrato de venta, por lo que no se puede cumplir con los criterios de especialidad y legitimidad, contenidos en el principio II de la Ley Núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido verificar en el inmueble identificado como *Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, ubicado en Santo Domingo*, los asientos registrales siguientes:

- 1) **Derecho de propiedad** a favor de **Liliana Gertrudis Larancuent Williams**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 750.00 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365296*;
- 2) **Derecho de propiedad** a favor **Aldo Enrique Lamarche Larancuent**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 71.43 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365723*;
- 3) **Derecho de propiedad** a favor de **Julio Alberto Lamarche Brens**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 71.43 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365725*;
- 4) **Derecho de propiedad** a favor de **Luis Enrique Lamarche Álvarez**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 71.43 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365726*;
- 5) **Derecho de propiedad** a favor de **María Dolores Lamarche Cordero**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 35.7 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365293*;
- 6) **Derecho de propiedad** a favor de **Juan Bautista Lamarche Cordero**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 35.7 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365294*;
- 7) **Derecho de propiedad** a favor de **Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 71.43 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365727*;
- 8) **Derecho de propiedad** a favor de **Enriqueta Advincula Lamarche Morales**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 71.43 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365724*;
- 9) **Derecho de propiedad** a favor de **Delsirida Francisca Lamarche Collado**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 35.7 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365295*;
- 10) **Derecho de propiedad** a favor de **Rafael Antonio Lamarche Morales**, sobre una porción de terreno con una extensión superficial de 35.7 metros cuadrados, *identificada con el núm. 0100365728*.

CONSIDERANDO: Que, en relación con los señores **Aldo Enrique Lamarche Larancuent, Julio Alberto Lamarche Brens, Luis Enrique Lamarche Álvarez, María Dolores Lamarche Cordero, Juan Bautista Lamarche Cordero, Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens, Enriqueta Advincula Lamarche Morales, Delsirida Francisca Lamarche Collado y Rafael Antonio Lamarche Morales**, se pudo constatar que adquieren el derecho de propiedad sin constar con documentos de identidad, en virtud de resolución de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y seis (1996), emitida por el Tribunal

Superior de Tierras, que determina de herederos y ordena transferencia, inscrita en fecha tres (03) del mes de junio del año mil novecientos noventa y seis (1996).

CONSIDERANDO: Que, en ocasión del ejercicio de este recurso, se procedió a consultar los documentos que sirvieron de base al Registro de títulos para la ejecución de la indicada actuación registral de transferencia por determinación de herederos, digitalizados en inscripciones de registro en la Caja Núm. 13044, Folder Núm. 24. Como resultado de dicha consulta, fue evidenciado el original de la resolución de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y seis (1996), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, que determina de herederos y ordena transferencia, en el cual se pudo constatar que, al igual que en los asientos registrales, no se encuentran identificados con sus documentos de identidad y demás generales.

CONSIDERANDO: Que, en el acto de compraventa e hipoteca que nos ocupa figuran transfiriendo los señores **Aldo Enrique Lamarche Larancuent**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0910681-5, **Julio Alberto Lamarche Brens**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1656748-8, **Luis Enrique Lamarche Álvarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1810309-2, **Juan Bautista Lamarche Cordero**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0171360-2, **María Lamarche García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte Núm. A07781124, **Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0618969-9, **Enriqueta Advincula Lamarche Morales**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 023-0144097-6, **Delsirida Francisca Lamarche Collado**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0321181-9, **Liliana Gertrudis Larancuent Williams**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0907284-3, **Rafael Antonio Lamarche Morales**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1827446-3; evidenciándose que, con excepción de la señora **Liliana Gertrudis Larancuent Williams**, los propietarios de las citadas porciones de parcela no constan con las generales que permitan identificar correctamente a estos sujetos registrales como los vendedores e imposibilitando la aplicación de los principios de legitimidad y especialidad respecto a estos señores.

CONSIDERANDO: Que, si bien, la parte interesada establece que fue un error no haber consignado en la resolución de fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año mil novecientos noventa y seis (1996), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, las generales de los señores **Aldo Enrique Lamarche Larancuent**, **Julio Alberto Lamarche Brens**, **Luis Enrique Lamarche Álvarez**, **María Dolores Lamarche Cordero**, **Juan Bautista Lamarche Cordero**, **Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens**, **Enriqueta Advincula Lamarche Morales**, **Delsirida Francisca Lamarche Collado** y **Rafael Antonio Lamarche Morales**; lo cierto es que, no fueron aportados documentos por los cuales el Registro de Títulos pueda valorar que se tratan de las mismas personas. En ese mismo tenor, es prudente señalar que el artículo 84 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario dispone que: “*Es competente para conocer de esta acción el mismo órgano que generó esta acción.*” (Subrayado es nuestro); por lo que, ante el error presentado con los documentos de identidad de los citados señores, el tribunal sería el órgano competente para realizar la enmienda de sus generales, en el caso de especie.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, en el acto bajo firma privada supra indicado se hace constar que los vendedores transfieren la totalidad del inmueble identificado como *Solar Núm. 6, de la Manzana Núm. 2106, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 1,500.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*, sin embargo, en los originales registrales se evidencia que las personas que figuran como propietarias en la designación catastral señalada, poseen porciones de parcela individualizadas dentro del inmueble de referencia, sin que se estipule de forma expresa la proporción en que cada vendedor transfiere.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se verifica que en el referido acto existe una discrepancia con el nombre de una de las titulares registrales, que fue consignada como **María Lamarche García**, como también se visualiza en su pasaporte, mientras que en los originales registrales figura como **María Dolores Lamarche Cordero**.

CONSIDERANDO: Que, conforme las motivaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos se encuentra imposibilitada de aplicar los criterios de especialidad y legitimidad, en cuanto al sujeto del derecho, en virtud de que los referidos señores no poseen documentos de identidad en nuestros originales registrales correspondientes a sus derechos de propiedad, que nos permite acreditar que se tratan de los mismos vendedores.

CONSIDERANDO: Que, el Principio II de la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, establece dentro de los criterios bases del sistema de publicidad inmobiliaria, la **Especialidad**, el cual consiste en *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”*, asimismo plantea la **Legitimidad**, al indicar que *“el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”*.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 64, letra f, del Reglamento General de Registros de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), dispone que: son irregularidades insubsanables, entre otras, *“Los actos que presenten vicios de forma sustanciales al no consignar, consignar erróneamente o de forma insuficiente o equívoca los datos que permitan aplicar correctamente el principio de especialidad en relación con los sujetos, el objeto y la causa del derecho a registrar”* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 64, 63, 106, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022); artículo 3, numeral 16, de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores **Aldo Enrique Lamarche Larancuent, Julio Alberto Lamarche Brens, Luis Enrique Lamarche Álvarez, María Lamarche García, Juan Bautista Lamarche Cordero, Marcia Lidia Altagracia Lamarche Brens, Enriqueta Advincula Lamarche Morales, Delsirida Francisca Lamarche Collado, Liliana Gertrudis Larancuent Williams y Rafael Antonio Lamarche Morales**, en contra del oficio Núm. ORH-00000120043, de fecha veinticinco (25) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082024682616, y en consecuencia; confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido por citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/saub