

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00061

FECHA
01-04-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0310

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, al primer (01) día del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), por **Antonio Checo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1437973-8; **Flor Soraya Aquino Campos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm.001-1401249-5; **Rosa Julia Campos de Aquino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1298459-6; **Rosa Coralís Aquino Campos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm.001-0121007-8; **Estrella del Carmen Aquino Campos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1619387-1; **Madiel Rafael Toribio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0116246-9, representados por la **el Lic. Samuel de Jesús Espinal Genao**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 056-0089929-7, con estudio profesional abierto, ubicado en la Plaza Central, Suite 388, Tercer Nivel, Avenida 27 de Febrero, esquina Winston Churchill, Distrito Nacional, República Dominicana. Teléfono: 849-449-1968, Email: germanyaelizjr@gmail.com.

En contra del oficio Núm. O.R.249146, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral Núm. 3642502507.

VISTO: El expediente registral Núm. 3642432122, inscrito en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:38:53 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por el Lic. Julio Antonio Beato, notario público de los del número del municipio de Santiago, con matrícula Núm. 6625; con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 25, Manzana Núm. 1668, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 1,611.14 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de*

Santiago, identificado con la matrícula Núm. 3000934742”; actuación registral que fue calificada de manera positiva por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, derivando el asiento registral: *No.338112558. DERECHO DE PROPIEDAD a favor de BOANERGES DE JESUS JAQUEZ FILION, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de Identidad No.001-1807082-0, soltero. El derecho fue adquirido a INMOBILIARIA DOM-AM, INC., S.R.L, RNC No. 1-01-55432-2. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 02 de septiembre del año 2024, acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Julio Antonio Beato, notario público de los del número de Santiago, con matrícula No. 6625. Asentado el 17 de septiembre del año 2024.*

VISTO: El expediente registral Núm. 3642502507, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 01:16:42 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en contra del citado oficio Núm. O.R. 249146, 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 marcado con el Núm. 55/2025, de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Edward Veloz Florenzan, Alguacil Ordinario de la Primera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Silvio de Jesús Rodríguez Pérez y Rafael Quezada Gutiérrez**,

VISTA: La copia del acto de alguacil marcado con el Núm. 237/2025, de fecha veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Fausto Hiraldo Bonilla, Alguacil Ordinario de la Primera Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de Santiago, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Inversiones y Proyectos INPROPEN, S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble objeto de la presente rogación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 25, Manzana Núm. 1668, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 1,611.14 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula Núm. 3000934742”*

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. O.R.249146, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral Núm. 3642502507; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), legalizado por el Lic. Julio Antonio Beato, notario público de los del número del municipio de Santiago, con matrícula Núm. 6625, con relación al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 25, Manzana Núm. 1668, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 1,611.14 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula Núm. 3000934742”*, propiedad de **Inversiones y Proyectos INPROPEN, S.R.L.**

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: “*Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión*”.

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 cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.¹

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, 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) los señores **Antonio Checo, Flor Soraya Aquino Campos, Rosa Julia Campos de Aquino, Rosa Coralís Aquino Campos, Estrella del Carmen Aquino Campos y Madiel Rafael Toribio**, parte recurrente en la presente acción en jerarquía; ii) **Inversiones y Proyectos INPROPEN, S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Inversiones y Proyectos INPROPEN, S.R.L.**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 237/2025, 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*).

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 lo siguiente: **a)** que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros procuró la inscripción de transferencia por venta, con relación al inmueble antes descrito, en favor del señor **Boanerges de Jesús Jaquez Filion**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

positiva por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, derivando el asiento registral: No.338112558. *DERECHO DE PROPIEDAD a favor de BOANERGES DE JESUS JAQUEZ FILION, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de Identidad No.001-1807082-0, soltero. El derecho fue adquirido a INMOBILIARIA DOM-AM, INC., S.R.L, RNC No. 1-01-55432-2. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 02 de septiembre del año 2024, acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Julio Antonio Beato, notario público de los del número de Santiago, con matrícula No. 6625. Asentado el 17 de septiembre del año 2024.*; **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido asiento registral, la cual fue declarada inamisible mediante oficio Núm. O.R.249146, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se 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, de forma fraudulenta los señores Silvio de Jesús Rodríguez Pérez y Rafael Quezada Gutiérrez, falsificaron todas las firmas de los socios reales de Inmobiliaria Dom-Am, Inc. S.A., los señores Antonio Checo Peralta, Flor Soraya Aquino Campos, Rosa Julia Campos de Aquino, Rosa Coralís Aquino Campos, Estrella del Carmen Aquino Campos y Madiel Rafael Toribio, transfiriéndose sus acciones en favor de los señores Silvio de Jesús Rodríguez Pérez y Rafael Quezada Gutiérrez, en virtud del "Acto de cesión de acciones de la sociedad Inmobiliaria Dom- Am, S.A."; **ii)** que, en fecha 16 de julio del año 2024, se realizó una solicitud de emisión de certificado por pérdida y actualización de datos de la sociedad comercial, y en fecha 02 de septiembre del 2024, se procedió a transferir los derechos de la sociedad sobre el Solar No. 28, Manzana No. 1668 del DC 01, en favor de Boanerges de Jesús Jaquez Filion; **iii)** que, posteriormente se realizó otra transferencia en fecha 23 de octubre del año 2024, en favor de Inversiones y Proyectos INPROPEN, S.R.L; **iv)** que, el original del certificado de título permanece bajo el poder de los socios reales quienes mediante declaración jurada realizada en fecha 20 de enero del 2025, declararon no haber firmado ningún acto en el que cedan sus acciones de la sociedad comercial Inmobiliaria Dom-Am, Inc. S.A.; **v)** que, la posesión del inmueble desde que fue adquirido por Inmobiliaria Dom-Am, Inc. S.A., hasta la fecha sigue estando ocupado por dicha inmobiliaria; **vi)** que, por la razones antes expuestas se solicita que se admita el recurso y en tal sentido se anule el certificado de título en favor de Boanerges de Jesús Jaquez Filion, asentado con el No. 338112558, por tratarse de una acción originaria de forma fraudulenta.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, declaró inamisible la solicitud de reconsideración fundamentado en lo siguiente: *"(...) toda vez que la misma no le fue notificada a la entidad Inversiones y Proyectos INPROPEN, S.R.L., lo que violenta el 169 del Reglamento General de Registro de Títulos"*.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, estima pertinente establecer que, de conformidad con la normativa procesal que rige esta materia, el ya citado artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), indica que: *"Los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión"*.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior y, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, esta Dirección Nacional, ha comprobado que la acción de reconsideración debió ser declarada **inadmisible por extemporánea**, toda vez que el asiento registral que está siendo atacado en su único pedimento, No.338112558. *DERECHO DE PROPIEDAD a favor de BOANERGES DE JESUS JAQUEZ FILION, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de Identidad No.001-1807082-0, soltero. El derecho fue adquirido a INMOBILIARIA DOM-AM, INC., S.R.L, RNC No. 1-01-55432-2. El derecho tiene su origen en VENTA, según consta en el documento de fecha 02 de septiembre del año 2024, acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Julio Antonio Beato, notario público de los del número de Santiago, con matrícula No. 6625, fue asentado en fecha diecisiete (17) de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado en fecha treinta (30) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024), por haber transcurrido treinta (30) días hábiles después de su emisión, y, a partir de la misma, comenzó a correr el plazo de los quince (15) días hábiles para la interposición de la reconsideración, el cual venció el día veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024).*

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes expuesto, se verifica que la acción en reconsideración fue interpuesta en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles a partir de la publicidad del acto administrativo, establecido en el ordenamiento jurídico aplicable que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que el artículo 47 de la Ley Núm. 834-78, que modifica el Código de Procedimiento Civil Dominicano, señala que, *los medios de inadmisión deben ser invocados de oficio cuando tienen un carácter de orden público especialmente cuando resulten de la inobservancia de los plazos en los cuales deben ser ejercidas las vías de recurso.*

CONSIDERANDO: Que, en atención a las disposiciones legales antes descritas, los Registros de Títulos, en el ejercicio de su función calificadora deben analizar la admisibilidad de las solicitudes de reconsideración, y declararlas de oficio, en los casos que no cumplan con los plazos establecidos por la normativa que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, dentro de los preceptos legales que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Publicidad**, el cual establece que: *la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, conforme lo antes expresado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, toda vez que, el recurso de reconsideración fue interpuesto de forma extemporánea, y, en consecuencia, confirma, pero por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; 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 Santiago de los Caballeros 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, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 47 de la Ley 834-78, modifica el Código Civil Dominicano.

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 **Antonio Checo, Flor Soraya Aquino Campos, Rosa Julia Campos de Aquino, Rosa Coralís Aquino Campos, Estrella del Carmen Aquino Campos** y **Madiel Rafael Toribio**, en contra del oficio Núm. O.R.249146, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral Núm. 3642502507; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por motivos distintos, contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a cancelar el 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.

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

IDRL/pts