



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00065

FECHA
27-04-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0572

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 162 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 (30) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Umit Gunduz**, alemán, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte núm. C5PWHFJN8, residente y domiciliado en la Avenida Gustavo Mejía Ricart, núm. 54, torre Salazar Business, center suite 5-F, Ens. Naco, Distrito Nacional, debidamente representado por el Lic. German Bolívar Ramírez Hernández, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 028-0058380-5 y el Lic. Sócrates Orlando Rodríguez López, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad núm. 001-0128725-8, con estudio profesional abierto en la Avenida Gustavo Mejía, núm. 54, Torre Solarez Business, Center Suite 5-F, Ensanche Naco de esta ciudad de Santo Domingo.

En contra del Oficio núm. O.R.287276, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral núm. 9092623576.

VISTO: El expediente registral núm. 9092623576, inscrito en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:28:20 p. m., contentivo de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagare notarial, en virtud de los siguientes documentos: i) Acto auténtico núm. 01 de fecha 03 del mes de febrero 2025, instrumentado por el Lic. Máximo de Jesús Ynoa Jaime, notario público del Distrito Nacional, matrícula 6248, y; ii) Doble factura de fecha 05 del mes de febrero del año 2026, suscrita por el Lic. Sócrates Orlando Rodríguez López y el Lic. German Bolívar Ramírez Hernández, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio núm. O.R.287276, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil núm. 45/2026, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Julio A. Honorio Del Rosario, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, mediante el cual el señor **Umit Gunduz**, en calidad de acreedora y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la razón social **Dasolex, Inc.**, en calidad de deudora y titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “parcela núm. 50134668736 una extensión superficial de 792.02 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005163”**, y; **2) “parcela núm. 501306741265 una extensión superficial de 3,199.12 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 3001440809”**.

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. O.R.287276, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral núm. 9092623576, inscrito en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:28:20 p. m.; concerniente a la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva en virtud de pagare notarial, según el acto auténtico núm. 01 de fecha 03 del mes de febrero 2025, instrumentado por el Lic. Máximo de Jesús Ynoa Jaime, notario público del Distrito Nacional, matrícula 6248, con relación a los inmuebles identificados como: **1) “Parcela núm. 50134668736 con una extensión superficial de 792.02 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005163”**, y; **2) “Parcela núm. 501306741265 con una extensión superficial de 3,199.12 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 3001440809”**.

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 San Pedro de Macorís, procuraba la solicitud de inscripción de hipoteca judicial definitiva bajo el expediente registral núm. 9092623576, inscrito en fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:28:20 p. m., sobre los inmuebles identificados como: **1) “parcela núm. 50134668736 una extensión superficial de 792.02 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005163”**, y; **2) “parcela núm. 501306741265 una extensión superficial de 3,199.12 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 3001440809”**;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través del oficio núm. O.R.287276, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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 núm. 54 de la Ley núm. 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 veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro de la documentación por el señor Pedro Diaz Ramirez, cédula de identidad núm. 010-0079320-6, según se acredita en nuestro sistema e interpuso el presente recurso jerárquico el treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral el señor: i) **Umit Gunduz**, en calidad de acreedora y parte recurrente de la presente acción recursiva, y; ii) **Dasolex, Inc.**, en calidad de deudora y titular registral del inmueble que nos ocupa;

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a **Dasolex, Inc**, en calidad de deudora y titular registral del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil núm. 45/2026, de fecha treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Julio A. Honorio Del Rosario, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; quien depositó sus escritos de defensa u objeción en fechas seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026) y nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, cabe resaltar que, el depósito de las objeciones de las partes involucradas notificadas debe realizarse en un plazo de cinco (05) días calendarios, a partir de la notificación del recurso, en cumplimiento con las disposiciones contenidas en el artículo 176 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en la especie, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que la parte recurrida depositó los escritos defensa u objeciones en fechas seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026) y nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los cinco (05) días

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

calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata, por lo que declara admisible el conocimiento de este.

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, establecido lo anterior y en lo que respecta a la valoración del fondo de esta acción, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) Que, la entidad **Dasolex, Inc.**, mediante escritura pública núm. 1292 de fecha 28 del mes de enero del año 2025, instrumentado mediante la notaria pública número décimo del circuito de Panamá, debidamente registrada y apostillada con su constancia de inscripción, otorgó autorización al señor Bienvenido González Herrera para fines de su representación.
- ii) Que, en fecha 03 del mes de febrero del año 2025, fue instrumentado por ante el Lic. Máximo Jesús Ynoa Jaime, notario público de los del número del Distrito Nacional, el pagaré notarial núm. 01, contentivo de obligación de pago por la suma de US\$1,980,440.65 a cargo de **Dasolex, Inc.**, en favor de la parte recurrente.
- iii) Que, en fecha 27 del mes de octubre del año 2025, fue expedida por el Lic. Máximo Jesús Ynoa Jaime, notario público de los del número del Distrito Nacional, la primera copia del acto auténtico.
- iv) Que, en fecha 15 del mes de enero del 2026, en virtud de la primera copia ejecutoria del pagaré, se solicitó al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la inscripción de la hipoteca judicial definitiva por la suma de US\$1,980,440.65.
- v) Que mediante el oficio de rechazo núm. O.R.287276 de fecha 24 de febrero del año 2026, el Registro de Títulos, procedió a rechazar la solicitud antes citada, fundamentado su decisión principalmente en: i) Supuestas irregularidades en los documentos de representación del deudor; ii) Alegada irregularidad manifiesta en documentos ya utilizados en otros expedientes, y; iii) Cancelación de una de las matrículas involucradas.
- vi) Que, el Registro fundamenta su rechazo en la existencia de una supuesta irregularidad manifiesta, en los documentos de representación de la entidad deudora, sin embargo, la irregularidad manifiesta, conforme al artículo 65 del Reglamento, debe ser evidente, objetiva y verificable, sin necesidad de interpretación jurídica completa.
- vii) Que, la función calificadora es formal y limitada, no jurisdiccional, por lo que no puede sustituir al juez en la determinación de nulidades o irregularidades sustanciales.
- viii) Que, en el caso de la especie, el Registrador no identifica de forma concreta: i) No identifica concretamente la irregularidad; ii) No explica su carácter insubsanable; iii) Ni individualiza los documentos afectados.

- ix) Que, el sistema registral dominicano no está concebido para depurar la validez sustancial de los actos, sino para garantizar su publicidad y oponibilidad.
- x) Que, la naturaleza del crédito no impide la inscripción de una hipoteca judicial definitiva cuando existe títulos ejecutorio válido.
- xi) Que el pagaré notarial constituye un título con fuerza ejecutoria suficiente para sustentar la inscripción.
- xii) Que, en virtud de lo anteriormente expuesto, se tiene a bien solicitar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos; primero: Acoger el presente recurso jerárquico por ser regular en cuanto a la forma y fondo; segundo: Revocar en todas sus partes el oficio de rechazo núm. O.R.287276 emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; tercero: Ordenar la inscripción de la hipoteca judicial definitiva solicitada sobre los inmuebles descritos; cuarto: Subsidiariamente, en caso de estimarlo necesario, disponer la subsanación de cualquier aspecto formal, en lugar de mantener el rechazo definitivo.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, **Dasolex, Inc.**, razón social constituida de acuerdo con las leyes de la República de Panamá, identificada con el Registro Nacional de Contribuyente núm. 1-30-68397-2, debidamente por el señor **Eudo Enrique Carruyo Perozo**, en su escrito de defensa, para la valoración del fondo del presente recurso jerárquico, procura el rechazo de este, en síntesis, en atención a:

- a. Que, la empresa Dasolex, Inc. fue víctima de un intento de fraude llevado a cabo por el nombrado Bienvenido González Herrera, quien sorprendió al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís y llegó a obtener tres certificados de títulos por pérdida, procediendo la empresa a efectuar el recurso de reconsideración que fue acogido y en consecuencia les dio vigencia a los certificados de títulos, puesto que los mismos se encuentran bajo la custodia de sus legítimos propietarios.
- b. Que, la empresa Dasolex, se enteró de que se estaba llevando a cabo un fraude contra sus tres inmuebles y tratando de inscribir ventas, hipotecas sin su consentimiento, procedió a inscribir una nota preventiva, la cual figura asentada en el número 338892851 de fecha 21 de marzo del 2025, cuya oposición para el presenta caso de intento de inscripción de pagare notarial perpetrado por el nombrado Umit Gunduz, este no puede alegar ser un prestamista a título oneroso y de buena fe, puesto que el primer intento de inscripción por ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís data de fecha 15 del mes de enero del 2026, es decir 11 meses después de haber sido inscrita la referida nota preventiva.
- c. Que, el señor Bienvenido Gonzalez Herrar, se ha dedicado a la tarea a través de un conciliábulo compuesto por abogados notarios públicos y otros personajes, de tratar de enajenar bienes inmuebles pertenecientes a la empresa Dasolex, Inc., lo que ha traído serios daños y perjuicios a sus socios.
- d. Que, la razón social Dasolex, Inc., es la legítima propietaria de los inmuebles identificado como: **1) “parcela núm. 50134668736 una extensión superficial de 792.02 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005163”;** **2) “parcela núm. 501306741265 una**

extensión superficial de 3,199.12 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 3001440809”.

- e. Que, la razón social Dasolex, Inc., debidamente representada por su único dueño, el señor Eudo Enrique Carruyo Perozo, prueba ante esta instancia administrativa con documentos legítimos que el nombrado Bienvenido Gonzalez Herrar, no es ni nunca ha sido parte de la empresa Dasolex, Inc. Y por tal motivo la registradora de títulos de San Pedro de Macorís hizo una correcta aplicación del Reglamento, al rechazar la inscripción que ocupa el presente recurso jerárquico.
- f. Que el Registro Mercantil de la empresa, con fecha de vencimiento 29/03/2027, en la cual figura como administrador el señor Eudo Enrique Carruyo Perozo, portador del pasaporte núm. 162883657 y que mediante la certificación emitida por la señora Reyna Luz Baltazar Guerrero, Registrador Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de La Romana, que consigna que la entidad Dasolex, Inc., posee un total de 500 acciones, todas a nombre de Eudo Enrique Carruyo Perozo.
- g. Que, la razón social Dasolex, Inc., tan pronto se enteró de la trama perpetrada por el señor Bienvenido Gonzalez Herrar, Umit Gunduz y el abogado notario público, Lic. Máximo de Jesús Inoa Jaime, notario público del Distrito Nacional, procedió en fecha 19 de diciembre del año 2025 a interponer una denuncia por ante la Procuraduría Fiscal de La Romana, por incurrir en violación al artículo 405 del Código Penal Dominicano, que tipifica la estafa.
- h. Que, por las razones antes expuesto, se solicita a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, enviar el presente expediente al departamento correspondiente de la Procuraduría General de la República y a la vez rechazar el recurso jerárquico que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, luego de haber establecido las consideraciones anteriores, es importante destacar que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, mediante el oficio de rechazo núm. O.R.287276, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), en atención a, “(...) *por evidenciarse que los documentos que otorgan representación al señor Bienvenido González, presentan irregularidad manifiesta (...)*”, bajo el argumento de que, *en los expedientes registrales núm. 9092514868 y 9092516338, fueron depositados actos notariales y constancia de registro mercantil de Panamá con irregularidades manifiestas”.*

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- i. Que, bajo el expediente núm. 9092514868, inscrito el día 21 de febrero del año 2025, a las 03:56:00 pm., fue ejecutada la solicitud de emisión de duplicado de certificado de títulos por pérdida, correspondiente a los derechos de la sociedad comercial **Dasolex, Inc.**, RNC núm. 1-30-68397-2, actuando por medio de su representante, el señor **Bienvenido González Herrera**, respecto del inmueble identificado como: *“Parcela núm. 50134668736 con una extensión superficial de 792.02 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005163”*, en virtud del acto auténtico núm. 14-2025, de fecha 18 de febrero del año 2025, instrumentados por el Dr. Ramón Augusto Gómez Mejía, notario

público de los del número de San Pedro de Macorís, con matrícula núm. 6300, publicitada en el registro complementario con el asiento núm. 338731634, bajo el libro núm. 0362, folio núm. 124.

- ii. Que, bajo el expediente núm. 9092515507, fue asentado en el registro complementario del inmueble de la referencia el asiento: núm. 338892851. **ANOTACIÓN PREVENTIVA**. “*En virtud de que, se emitió un duplicado por pérdida correspondiente a este inmueble, sin embargo, dicho duplicado no se encontraba perdido, sino bajo la Directiva sin existir un contrato de venta de acciones*”
- iii. Que, bajo el expediente núm. 9092516338, inscrito el día 29 de abril del año 2025, a las 4:28:00 p.m. se acoge la solicitud de reconsideración del asiento registral núm. 338731634, contenido de solicitud de emisión del duplicado de certificado de título por pérdida, expedido en favor de **Dasolex, Inc.**, quién tiene como representante en dicha acción al señor **Eudo Enrique Carruyo Perozo**; manteniendo con vigencia el duplicado emitido bajo el libro núm. 0209, folio 175, hoja 147, en fecha 16 de noviembre del año 2010, el cual había sido expedido bajo el expediente núm. 3381006022 y depositado o en original en el referido expediente.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo establecido en la instancia de fecha veintiuno (21) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), documento base de la solicitud de anotación preventiva antes referida, suscrita por la sociedad **Dasolex, Inc.**, representada por una persona distinta de quien solicita el duplicado de certificado de título por pérdida, y en la cual se aportaron documentos societarios diferentes, la parte interesada establece que, el acta de asamblea de fecha quince (15) de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024) es fraudulenta, y que mediante la misma se realizó el cambio de los accionistas y de la Junta Directiva de la sociedad, otorgándose poder a **Francesk Gjecaj** para gestionar la expedición del duplicado por pérdida del certificado de título, a pesar de que dicho duplicado se encontraba en posesión de **Dasolex, Inc.**, asimismo, alegan que se efectuaron cambios en los accionistas y directivos ante la Cámara de Comercio y Producción de La Romana.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, según se verifica en el referido expediente núm. 9092514868, contenido de solicitud de expedición de duplicado de certificado de títulos por pérdida, dicha declaración fue realizada por el señor **Bienvenido González Herrera**, quien actuó como supuesto representante de la sociedad **Dasolex, Inc.**, conforme el acta de reunión extraordinaria núm. 1292 de fecha 28 de enero del año 2025, en la cual se verifica lo siguiente: a) se certifica al señor **Bienvenido Gonzalez Herrera** como mayor accionista de la sociedad, siendo poseedor de 498 acciones, de un total de 500 acciones, y; b) se otorga poder general para que dicho señor represente a la compañía en diversas actuaciones, incluyendo la solicitud por pérdida del duplicado que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, **Dasolex, Inc.**, a través del expediente registral núm. 9092516338, depositado el 29 de abril del año 2025, a las 4:28:00 p.m., presentó una solicitud de reconsideración en contra de la actuación registral mediante la cual se emitió el duplicado de certificado de títulos por pérdida, alegando que dicho certificado de títulos fue obtenido mediante maniobras fraudulentas, toda vez que la sociedad conserva el duplicado de certificado de título, siendo este aportado en la referida solicitud, e indicando que la misma está representada por su gerente **Eudo Enrique Carruyo Perozo**, y que ninguno de los socios actuales ha consentido la solicitud ni la inscripción de gravámenes sobre el inmueble, a su vez, especificaron que el señor **Bienvenido González Herrera** carece de la calidad que ostenta.

CONSIDERANDO: Que, en respaldo a la solicitud de reconsideración, fue depositado el Registro Mercantil, la certificación de la Cámara de Comercio y Producción de La Romana y los documentos constitutivos inscritos en el Registro Público de Panamá, debidamente apostillados, correspondiente a la sociedad comercial **Dasolex, Inc.**, los cuales establecen una composición societaria distinta a la consignada en el expediente de pérdida. En tal sentido, la certificación núm. 119249/2025, emitida por la Cámara de Comercio, establece que **Dasolex, Inc.**, inscrita bajo el Registro Mercantil núm. **3328LR**, con fecha de emisión 29 de marzo de 2012 y vigente hasta el 29 de marzo de 2027, tiene como único accionista al señor **Eudo Enrique Carruyo Perozo** y su Consejo de Administración está compuesto por los señores **Herschel Stephen Alonso Wilson, Alex Alexander King y Rossana del Carmen Alvarado Escala**, siendo el único autorizado para firmar el señor **Eudo Enrique Carruyo Perozo**.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a su vez, se ha podido apreciar que en el expediente registral núm. 9092514868, inscrito el día 21 de febrero del año 2025, contentivo de solicitud de emisión por pérdida fue aportado un certificado de registro mercantil de sociedades extranjeras, en el cual no figura el señor **Bienvenido González Herrera** y cuyo formato difiere al aportado en el expediente registral núm. 9092516338, inscrito en fecha 29 de abril del año 2025, a las 4:28:00 p.m., contentivo de reconsideración

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, es preciso destacar que, previo a la solicitud de la hipoteca judicial definitiva objeto del presente análisis, ya constaba inscrita ante el Registro de Títulos una anotación preventiva relativa a la irregularidad manifiesta del acta de asamblea utilizada para acreditar la calidad de quien representa a la sociedad comercial, en la operación de solicitud de expedición de duplicado de certificado de títulos por pérdida.

CONSIDERANDO: Que, sobre lo planteado, si bien la anotación preventiva no genera un bloqueo registral, desde el momento de su inscripción y hasta su materialización dado los efectos constitutivos y convalidantes del Registro, es posible aseverar que, partiendo de lo contenido en la misma y de los documentos aportados para la valoración de los expedientes en cuestión, se revela que existe una situación de irregularidad respecto a las actas de asambleas aportadas y el cambio de los socios.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, y de cara a los efectos del registro, el artículo 19, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), establece que, el registro es constitutivo y convalidante. El derecho real, carga, gravamen, anotación o medida provisional sobre el inmueble, se constituye con la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente. Y en su párrafo II, establece que, el asiento registral se presume exacto en su contenido frente al tercero de buena fe y a título oneroso, que adquiere de un titular registral, y que ha registrado su derecho, salvo lo dispuesto en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo 2005.

*CONSIDERANDO: Que, en atención a lo planteado y en virtud del **principio de publicidad registral**, el **efecto convalidante y constitutivo** que genera la **inscripción registral**, se presume la veracidad y validez de lo publicitado con relación a la anotación preventiva practicada sobre el inmueble identificado como: “Parcela núm. **50134668736** con una extensión superficial de **792.02** metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. **2100005163**”; por lo que, dado que la misma estaba debidamente anotada y materializada su inscripción en el libro diario, resulta oponible con efecto *erga omnes* por su condición de prioridad registral.*

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, y dada la verificación de irregularidades sustanciales identificadas por el Registro de Títulos, acorde al artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos, debe mantenerse la calificación negativa realizada a la actuación registral que nos ocupa, para que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos pueda realizar las acciones que correspondan al caso en cuestión, producto de la investigación llevada a cabo de la situación fraudulenta o de adulteración señalada.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 65 de la Resolución 788-2022, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos establece que: *“Si el Registrador de Títulos evidencia razonablemente una situación de irregularidad manifiesta de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación procede a su rechazo, informa a las partes, y remite el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, una vez vencidos los plazos de los recursos administrativos para que ésta adopte las providencias de lugar”*.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, es importante establecer que, el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 501306741265, con una extensión superficial de 3,199.12 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 3001440809”*; fue transferido por la razón social **Dasolex, Inc.**, persona jurídica debidamente representada por **Eudo Enrique Carruyo Perozo**, a favor de **Leticia Del Carmen Alogue Rodriguez y Edilbrando Pérez Ruiz**, mediante el acto de venta de fecha 04 del mes de diciembre del año 2025, inscrito el 20 del mes de enero del 2026, a las 10:46:09 a.m., bajo el expediente registral núm. 9092623151; por lo que, la inscripción de la hipoteca judicial definitiva, no procede con relación a este inmueble, en virtud del principio de especialidad.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, dentro de los principios pilares que conforman la ley núm. 108-05, se encuentra contemplado el **principio de especialidad registral**, el cual consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, dentro de los principios que sustentan el sistema registral dominicano, de conformidad lo establece la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Legitimidad**, indicando que: *“el derecho registrado existe y que pertenece a su titular”* y el de **Publicidad**, el cual establece: *“la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los otros principios se encuentran los siguientes: i) **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: *“con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”*, y; ii) **Principio de Legitimidad**, que dispone: *“El derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, por último, pero no menos importante, se puede establecer que el acto auténtico núm. 01, de fecha 03 de febrero del año 2025, instrumentado por el Lic. Máximo de Jesús Ynoa Jaime, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 6248, y mediante el cual se procura la inscripción de una hipoteca judicial definitiva, por la suma de un millón novecientos ochenta mil cuatrocientos cuarta dólares con sesenta y cinco centavos (US\$1,980,440.65), a favor de **Umit Gunduz**, comprometiendo los inmuebles, identificados como: : 1) *“parcela núm. 50134668736 una extensión superficial de 792.02 metros cuadrados,*

ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005163”, y; 2) “parcela núm. 501306741265 una extensión superficial de 3,199.12 metros cuadrados, ubicado en de La Romana, identificado con la matrícula núm. 3001440809”, ante incumplimiento de pago.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, sobre la ubicación del inmueble y la competencia del notario público para la ejecución de un pagaré notarial, esta Dirección Nacional de Registro, entiende oportuno destacar que: “... *las actas notariales (actos auténticos) que afecten derechos inmobiliarios deben ser instrumentados por un notario cuya competencia territorial corresponda a la ubicación del inmueble, pudiendo el acreedor perseguir la ejecución del cobro sobre los demás bienes de su deudor, siempre que la actuación que se procure inscribir cumpla con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable*”.

CONSIDERANDO: Que, esta postura se sustenta en el artículo 19 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, que establece: “*el notario está obligado a establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial, incluyendo los actos que afecten los derechos inmobiliarios, los cuales deberán ser instrumentados por un notario de la jurisdicción territorial donde esté radicado el inmueble de que se trate.* ” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de lo planteado es preciso hacer constar que, la interpretación adoptada busca no limitar al acreedor en la ejecución de la obligación sobre la universalidad de los bienes del deudor, quien podrá procurar la inscripción de una hipoteca judicial definitiva sobre los inmuebles registrados en su favor. Sin embargo, la actuación registral que se procura inscribir en el ejercicio del presente recurso jerárquico se origina de un crédito que se fundamenta en un acta notarial que afecta los mismos inmuebles que describe el acto auténtico; por consiguiente, mediante el citado acto se afectan derechos inmobiliarios, conforme lo expuesto por el referido artículo, cuya formalidad del acto debe ser valorada al momento de realizar la calificación del expediente.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo antes señalado, si bien el acto que nos ocupa constituye un pagaré notarial que faculta a la parte interesada de elegir el mecanismo jurídico por el cual garantizará el cobro de la deuda, no menos cierto es que, la formalidad del acto que fundamenta el crédito (acto auténtico) debe cumplir con lo establecido en el citado artículo 19 de la ley núm. 140-15, el cual no limita su aplicación a las hipotecas convencionales sino a los actos auténticos que afectan derechos inmobiliarios.

CONSIDERANDO: Que, dado el escenario que nos ocupa conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, ya que en el expediente objeto de la presente acción, se presentaron ante el Registro de Títulos documentos con irregularidades manifiestas, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, como se indicará en la parte dispositiva de la resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 19, 28, 65, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), artículo 19 de la ley núm. 140-15.

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 **Umit Gunduz**, en contra del oficio núm. O.R.287276, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral núm. 9092623576; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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.

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

IDRL/jlra