

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2019-00154**

FECHA  
**08-11-2019**

NO. EXPEDIENTE  
**S/N**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), años 176 de la Independencia y 157 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año dos mil diecinueve (2019), por la sociedad comercial **R. Soto & Asociados, Food Service Distributors, S. R. L.**, representada por el **Ing. Radhames Soto Castillo**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0525905-5, quien tiene como abogados constituidos y apoderados especiales al **Lic. Daniel M. Comarazamy F.** y al **Dr. Ramón F. Aquino Barinas**, dominicanos, mayores de edad, casados, portadores de las Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-0372066-0 y 001-0170582-0, respectivamente, con estudio profesional abierto en común en la calle Eugenio Deschamps No. 15, Local 01, Los Prados, sito en las oficinas Nuñez Santana, Oficina de Abogados & Asociados, en esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio No. ORH-00000026501, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019373352, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019321247, contentivo de solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional en virtud de los actos auténticos Nos. 19-2016, de fecha 06 de abril del año 2016 y 22-2016, de fecha 20 de abril del año 2016, a favor de sociedad comercial **R. Soto & Asociados, Food Service Distributors, S. R. L.**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000024649, de fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil diecinueve (2019).

VISTO: El expediente registral No. 0322019373352, contentivo de solicitud de reconsideración sobre inscripción de hipoteca convencional en virtud de los actos auténticos Nos. 19-2016, de fecha 06 de abril del

año 2016 y 22-2016, de fecha 20 de abril del año 2016, a favor de sociedad comercial **R. Soto & Asociados, Food Service Distributors, S. R. L.**; el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo No. ORH-00000026501, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019).

VISTO: El acto No. 1007/2019 de fecha 23 de octubre del año 2019, de notificación de recurso jerárquico al señor **Marcos Antonio Rosado Benjamín**, por si y en calidad de apoderado por su madre **Francisca Carolina Benjamín**, instrumentado por el ministerial Eladio Lebron Vallejo, Alguacil Ordinario del Tribunal Superior Administrativo.

VISTO: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una superficie de 439.76 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 17-PRO, del Distrito Catastral No. 04 del Distrito Nacional (Apartamento No. A-1, Edificio No. 9, ubicado en la Urbanización Los Jardines de esta ciudad)”*.

### 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 No. ORH-00000026501, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019373352, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; en relación a una solicitud de inscripción de Hipoteca Convencional en virtud de los actos auténticos Nos. 19-2016, de fecha 06 de abril del año 2016 y 22-2016, de fecha 20 de abril del año 2016, a favor de sociedad comercial **R. Soto & Asociados, Food Service Distributors, S. R. L.**; sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una superficie de 439.76 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 17-PRO, del Distrito Catastral No. 04 del Distrito Nacional (Apartamento No. A-1, Edificio No. 9, ubicado en la Urbanización Los Jardines de esta ciudad)”*.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha cuatro (04) de octubre del año dos mil diecinueve (2019), e interpuso el presente recurso jerárquico el día dieciocho (18) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>; por lo que, 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, en síntesis, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la inscripción de Hipoteca Convencional en virtud de los actos auténticos Nos. 19-2016, de fecha 06 de abril del año 2016 y 22-2016, de fecha 20 de abril del año 2016, a favor de sociedad comercial **R. Soto & Asociados, Food Service Distributors, S. R. L.**; sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una superficie de 439.76 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 17-PRO, del Distrito Catastral No. 04 del Distrito Nacional (Apartamento No. A-1, Edificio No. 9, ubicado en la Urbanización Los Jardines de esta ciudad)”*; requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano, debido a que presenta las siguientes irregularidades: “1) *En los actos auténticos No. 19-2016*

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

*de fecha 06 de abril del año 2016 y No. 22-2016 de fecha 20 de abril del año 2016, instrumentados por el Dr. Francisco Comarazamy Hijo, describe el inmueble, sin embargo, no establecen la designación catastral sobre la cual se encuentra el apartamento, la cual debe estar consignada por tratarse de una hipoteca convencional; 2) El deudor es **Marcos Antonio Rosado Benjamín**, quien, aunque reposa el poder de fecha 13 de enero del año 2001, en los actos auténticos no se establece que está actuando en nombre y representación de la propietaria del inmueble, alegando las partes en la instancia de fecha 05 de septiembre del año 2019, que en el poder la señora **Francisca Benjamín Vda. González**, le otorga poder para proceder a su nombre y como si se tratara de su propia persona, sin embargo, este continúa diciendo “por ante cualquier tribunal de la República, hacer demandas en justicia, gestionar el cobro de dinero, retirar título de propiedad, gestionar pagos de impuestos, dar recibos de descargo y finiquito legal, recibir valores y cheques por ante cualquier institución...”, no otorgándole poder para la actuación que nos ocupa; 3) Constatamos que no reposa fotocopia de la cédula de identidad y electoral de la señora **Francisca Benjamín Vda. González**, la propietaria del inmueble, en el nuevo formato emitido por la Junta Central Electoral; 4) Que reposa notificación al deudor **Marcos Antonio Rosado Benjamín**, pero no a la propietaria **Francisca Benjamín Vda. González**.”(Sic)*

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contenido del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega en síntesis lo siguiente: a) que los actos auténticos fueron suscritos con una garantía hipotecaria sobre el inmueble identificado como “Parcela No. 17-PRO, del Distrito Catastral No. 04, del Distrito Nacional, con una extensión superficial de 439.MTS.2 y 76 decímetros cuadrados, correspondiente al Apartamento No. A-I, Edif. No. 9, Urbanización Los Jardines de esta ciudad, amparado por la Constancia Anotada del Certificado de Título No. 69-1611, expedido en fecha 27 de julio del año 1995, por el Registrador de Títulos del D.N., a favor de la **Sra. Francisca Benjamín Vda. Gonzalez**; b) que en los actos auténticos, que fungen como instrumentos fundamentales para la inscripción que se solicita, aunque no se describe la designación catastral del inmueble, sí se menciona el apartamento, además de que el deudor entregó en manos del acreedor el Certificado de Título Original, encontrándose el mismo anexo al expediente; c) que, el Registro de Títulos insiste en que el señor **Marcos Antonio Rosado Benjamín**, no está actuando en nombre y representación de la propietaria del inmueble, **Francisca Carolina Benjamín**, cuando el poder especial depositado, indica claramente que ella le otorga poder tan amplio y suficiente como en derecho fuere menester y necesario a **Marcos Antonio Rosado Benjamín**, quien es su hijo, para que pueda proceder en su nombre, como si se tratase de su propia persona, lo que significa que el referido señor puede actuar como si fuera ella misma para disponer de dicho inmueble; d) que, no consta copia de la cédula de la señora **Francisca Carolina Benjamín**, en el expediente, porque ella hace muchos años, se radicó fuera del país, sin embargo, en copia de su Pasaporte y en la Certificación de la Junta Central Electoral, se puede ver su cédula de identidad vieja y la nueva, por lo que no existe físicamente un carnet de identidad que se pueda fotocopiar y anexar; e) que, sobre el inmueble pesaba la condición de Bien de Familia, la cual fue levantada mediante Sentencia Civil No. 531-2004-00222, de fecha 15 de diciembre del año 2004, dictada por la Cámara Civil Para Asuntos de Familia del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Sexta Sala.

CONSIDERANDO: Que desde la rogación inicial, la pretensión de la parte recurrente es que sean inscritas Hipotecas Convencionales, sobre el inmueble identificado como: “Porción de terreno con una superficie de **439.76 metros cuadrados**, dentro de la Parcela No. **17-PRO**, del Distrito Catastral No. **04** del Distrito Nacional (Apartamento No. **A-I**, Edificio No. **9**, ubicado en la Urbanización Los Jardines de esta ciudad)” tomando como fundamento los siguientes documentos: 1) Acto auténtico No. 19-2016 de fecha 06 de abril del año 2016, instrumentado por el Dr. Francisco Comarazamy Hijo, notario público de los del número del

Distrito Nacional, con matrícula No. 5506, donde el señor **Marcos Antonio Rosado Benjamín**, reconoce adeudarle a la empresa **R. Soto & Asociados, Food Service Distributors, S. R. L.**, el monto de RD\$650,000.00 y 2) Acto auténtico No. 22-2016 de fecha 20 de abril del año 2016, instrumentado por el Dr. Francisco Comarazamy Hijo, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula No. 5506, donde el señor **Marcos Antonio Rosado Benjamín** reconoce adeudarle a la empresa **R. Soto & Asociados, Food Service Distributors, S. R. L.**, el monto de RD\$650,000.00, de conformidad con lo que establece el artículo 2117 del Código Civil.

CONSIDERANDO: Que, corresponde al Registro de Títulos, el examinar, verificar y calificar el acto a inscribir, conforme con lo establecido en las leyes y reglamentos. En ese sentido, los documentos bases de las actuación registral rogada; es decir, los actos auténticos No. 19-2016 de fecha 06 de abril del año 2016 y No. 22-2016 de fecha 20 de abril del año 2016, no cumplen con el Principio de Especialidad en cuanto al objeto del derecho a registrar, pues no se describe el inmueble de manera correcta, al indicar que se trata de un *“Apartamento marcado con el No. A-1, del edificio 9, de la manzana H, construido de blocks y concreto, ubicado en la Urbanización Los Jardines, del Distrito Nacional, 2da. Etapa”*, cuando la descripción correcta es: *“Porción de terreno con una superficie de 439.76 metros cuadrados, dentro de la Parcela No. 17-PRO, del Distrito Catastral No. 04 del Distrito Nacional (Apartamento No. A-1, Edificio No. 9, ubicado en la Urbanización Los Jardines de esta ciudad)”*.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 36, literal f, del Reglamento General de Registro de Títulos, indica que: *“Para ser admitidos como fundamento de un asiento registral, las decisiones judiciales y los actos convencionales que constituyen, transmiten, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas y/o gravámenes sobre inmuebles, deben consignar: (...); f) Inmueble sobre el que se solicita la o las actuaciones, identificado con su designación catastral incluyendo el municipio y la provincia, y matrícula si corresponde”*; no cumpliéndose con lo que prescribe esta norma, ya que no se establece la designación catastral completa del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, respecto a la señora **Francisca Carolina Benjamín**, titular del inmueble, no ha sido posible aplicar correctamente el Principio de Especialidad, en cuanto al sujeto del derecho a registrar, toda vez que no se puede establecer la relación existente entre la Certificación de la Junta Central Electoral No. 18194, de fecha 01 de mayo del año 2019, y la copia del Pasaporte No. 112428271; además, de que éste último, se encuentra vencido desde el 14 de octubre de 2011, y no figura depositada una copia de la cédula de identidad y electoral actualizada de la misma.

CONSIDERANDO: Que por otra parte, y respecto de los citados actos auténticos contentivos de hipoteca convencional, suscritos por el señor **Marcos Antonio Rosado**, se acuerda una garantía hipotecaria sobre el inmueble descrito como: *“Apartamento marcado con el No. A-1, del edificio 9, de la manzana H, construido de blocks y concreto, ubicado en la Urbanización Los Jardines, del Distrito Nacional, 2da. Etapa”*, propiedad de la señora **Francisca Carolina Benjamín**; sin embargo, se puede comprobar que dichos actos no fueron instrumentados por la titular registral, a través de su apoderado, sino a nombre del hoy recurrente.

CONSIDERANDO: Que, del mismo modo se solicita la desafectación de la condición de Bien de Familia, sobre el inmueble de referencia, en virtud de la Sentencia Civil No. 531-2004-00222, de fecha 15 de diciembre del año 2004, emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia. Sin embargo, y por la improcedencia de la inscripción

de la hipoteca convencional, no es posible realizar la ejecución registral de la presente actuación; debiendo la parte interesada introducir nuevamente, ante el Registro de Títulos correspondiente, la radiación del referido bien de familia de manera individual, de conformidad con lo que establece el artículo 61 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuesto, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, Párrafo II de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 57, 58, 61, 121 y siguientes, 136, 152, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009) y los artículos 2117 y 2129 del Código Civil.

### **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 **R. Soto & Asociados, Food Service Distributors, S. R. L.**; en contra del oficio No. ORH-00000026501, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil diecinueve (2019), relativo al expediente registral No. 0322019373352, emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro del Distrito Nacional, por los motivos expuestos.

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

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

**Lic. Ricardo José Noboa Gañán**  
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/jedsc