

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2020-00017**

FECHA  
**06-03-2020**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2020-0107**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), años 177 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 trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), por la compañía **Yo Claudio Mercantil, S.R.L.**, RNC. 1-22-02097-7, representada por Claudio Adames Rosario, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 068-0000481-1, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Eury Chernicol Paula Sánchez y Licda. Claudia Valentina Adames Dinzey**, dominicanos, mayores de edad, casado y soltera, portadores de la Cédulas de Identidad y Electoral Nos. 001-1771411-3 y 224-0013732-3, con estudio profesional abierto en la calle Rafael Augusto Sánchez No. 33, esquina López de Vega, Plaza Intercaribe, cuarto piso, local 417, Ensanche Naco, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana.

En contra del oficio No. OSU-00000071957, relativo al expediente registral No. 0322020025732, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

VISTO: El expediente registral No. 0322019487935, contentivo de solicitud de **Transferencia**, relativo al inmueble identificado como: *“Solar No. 11-B, Manzana No. 718, Distrito Catastral No. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. ORH00000031448 de fecha 08 de enero de 2020, en razón de que existe una discrepancia en cuanto a la firma consignada por el señor **José Altagracia Pérez Luna**, en el contrato de venta y la copia de Cédula de Identidad del mismo; no fue depositada la copia de cédula de Identidad del señor Félix Dinel, entre otras...

VISTO: El expediente registral No. 0322020025732, contentivo de solicitud de reconsideración del oficio antes citado, el cual fue calificado de manera negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través de su oficio No. OSU-00000071957, de fecha ocho de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), quien fundamentó su decisión en que *“se declara inadmisibile en cuanto al fondo el recurso de reconsideración, toda vez que no figura depositada la notificación mediante acto de alguacil a las partes involucradas en el acto, en ocasión de haber sido interpuesto el presente recurso, en virtud del artículo No. 155, del Reglamento General del Registro de Títulos, culminando dicho proceso con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.*

VISTO: Los asientos registrales relativos al siguiente inmueble: *“Solar No. **11-B**, Manzana No. **718**, Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el Distrito Nacional”.*

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 No. OSU-00000071957, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en relación a solicitud de **Transferencia**, en favor de **Yo Claudio Mercantil, S.R.L.**, RNC. 1-22-02097-7, en relación al inmueble identificado como: *“Solar No. **11-B**, Manzana No. **718**, Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el Distrito Nacional”.*

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha treinta uno (31) de enero del año dos mil veinte (2020), e interpuso el presente recurso jerárquico el día trece (13) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), 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, así como la correspondiente notificación a las partes envueltas, conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en síntesis, la rogación original presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, bajo el expediente No. 0322019487935, procura la Transferencia, en virtud del contrato de venta de fecha 26 de mayo de 2014, legalizado por la Licda. Sandra E. Dotel, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula 6321, en favor de **Yo Claudio Mercantil, S.R.L.**, RNC. 1-22-02097-7, relativo al inmueble identificado como *“Solar No. **11-B**, Manzana No. **718**, Distrito Catastral No. **01**, ubicado en el Distrito Nacional”.*

---

<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*).

CONSIDERANDO: Que, dicha actuación registral fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, por las siguientes razones: - Existe una discrepancia en la firma consignada por el señor **José Altagracia Pérez**, en el contrato depositado y la copia de Cédula de Identidad; -No fueron consignados de manera correcta los números de Cédulas de Identidad en las firmas de los señores **José Altagracia Pérez** y **Agapito Pérez Luna**; -No fue depositada copia de la cédula de identidad del señor **Agapito Pérez Luna**; - El poder de representación de fecha 02 de abril de 2013, dado por el señor **Félix Dinel Pérez**, no fue otorgado poder expreso a la señora **Leocadia Pérez Luna** para la transacción depositada y no figura firmado por esta última.

CONSIDERANDO: Que, posteriormente, y a los fines de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, fue realizada una Solicitud de Reconsideración, mediante el expediente registral No. 0322020025732, el cual fue declarado inadmisibles, mediante el oficio No. ORH-00000032351, de fecha 29 de enero del año 2020; por la falta de notificación a las partes involucradas, en cumplimiento de las disposiciones del artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que entre los argumentos esbozados en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte interesada alega, en síntesis, lo siguiente: **A)** que el Registro de Títulos del Distrito Nacional procedió a declarar inadmisibles el recurso de reconsideración sin antes tocar el fondo; **B)** que no se dio fiel cumplimiento al artículo No. 62 de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto a los medios de inadmisión, la cual expresa lo siguiente: “Son medios de defensa para hacer declarar a una de las partes inadmisibles en su acción, sin examen al fondo, por falta de derecho para actuar en justicia, tales como la falta de calidad, la falta de interés, la prescripción, el plazo prefijado y la cosa juzgada. Los medios de inadmisión serán regidos por el derecho común”; y **C)** que no obstante a esto, fueron depositados todos los documentos requeridos, por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con los artículos 44 de la Ley 834 de fecha 15 de julio de 1978 y el 62 de la Ley 108-05 de Registro Inmobiliario, constituyen una inadmisibilidad todo medio que tienda a hacer declarar inadmisibles la demanda del adversario sin examinar el fondo; por lo que, la decisión respecto a la solicitud de reconsideración es incongruente en cuanto a la naturaleza y los efectos de la inadmisibilidad.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación depositada en sustento de la presente acción en jerarquía, hemos observado que el Registro de Títulos del Distrito Nacional mediante oficio No. OSU-00000059144 de fecha 02 de septiembre de 2019, requiere varios documentos, algunos de ellos ya depositados, además señala que existe una discrepancia en la firma que se estampa en el contrato de venta y la que consta en la Cédula de Identidad y Electoral correspondiente al señor José Altagracia Pérez Luna, irregularidad que fue subsanada mediante instancia explicativa y Certificado Médico, sin embargo, se hace constar lo siguiente: 1) que si bien es cierto que fue depositada una Certificación de fecha 02 de mayo de 2019, emitida por la Junta Central Electoral, concerniente la Cédula de Identidad y Electoral del señor **Félix Daniel Perez**, no menos cierto es, que la referida certificación, no es el documento oficial de identidad; y 2) que el poder de fecha 28 de noviembre de 2013, legalizado por la Licda. Sandra Elizabeth Dotel Figuereo, no cumple con el principio de especialidad, toda vez que no describe el inmueble objeto de la transferencia.

CONSIDERANDO: Que, los requerimientos realizados por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio No. OSU-00000059144 de fecha 02 de septiembre de 2019, no fueron subsanados en su totalidad, por lo que permanece la imposibilidad de ejecución de la actuación registral solicitada.

CONSIDERANDO: Que así las cosas, en el presente caso, no es posible acoger la rogación original, en el presente caso, , en virtud de que se observan irregularidades de conformidad con la normativa que rige esta materia; por lo que esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, por los motivos antes expuestos, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

POR TALES MOTIVOS, y vistos Principio II, los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 57, 58, 136, 158 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009),

### **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 **Yo Claudio Mercantil, S.R.L.**, RNC. 1-22-02097-7, representada por Claudio Adames Rosario, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 068-0000481-1, con domicilio y residencia en la ciudad de Santo Domingo de Guzman, Distrito Nacional, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Eury Chernicol Paula Sánchez y Licda. Claudia Valentina Adames Dinzey**, en contra del oficio No. OSU-00000071957, relativo al expediente registral No. 0322020025732, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veinte (2020), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; y en consecuencia: confirma la calificación negativa realizada por el citado órgano registral; por las razones expuestas en el cuerpo de esta Resolución.

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/jmda