



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00107

FECHA
13-06-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0535

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de junio 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 trece (13) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Andrés Mendoza de Jesús**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 056-0093875-6, domiciliado y residente en la calle Principal, esquina F, Urbanización Jennifer, casa núm. 01, de la ciudad de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte, quien tienen como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Yael Joaquín Mendoza** dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral No. 056-0151925-8, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la calle 27 de febrero, núm. 83, Edificio Faña, Primer nivel, la ciudad de San Francisco de Macorís, Provincia Duarte.

En contra del oficio de rechazo, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral núm. 1312521717.

VISTO: El expediente registral original núm. 1312521717, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:38:00 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, teniendo como base los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada, de fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019), legalizadas las firmas por la Lic. Maritza Altagracia Tavarez, notario público de los del número de San Francisco de Macorís, con matrícula No. 2016 suscrito la Asociación Duarte de Ahorros y Prestamos, en calidad de acreedor; b) acto bajo firma privada, de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), legalizadas las firmas por el Dr. Isidro Martínez Ureña, notario público de los del número de San Francisco de Macorís, con matrícula No. 7375, con relación al inmueble descrito como: *“Parcela núm. 316393229789, con una extensión superficial de 333.39 metros cuadrados, ubicado en el municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula núm. 1900010084”*; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 231/2025, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Wilson M. Cáceres Cabral, Alguacil Ordinario de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación de San Francisco de Macorís, por el cual se notifica el presente recurso jerárquico a **Ana Francisca Mendoza de Jesús de Santana y Manuel Antonio Santana Vásquez**, en calidad de titulares registrales.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 316393229789, con una extensión superficial de 333.39 metros cuadrados, ubicado en el municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula núm. 1900010084”*.

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 de rechazo de fecha de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; concerniente a la solicitud de inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 316393229789, con una extensión superficial de 333.39 metros cuadrados, ubicado en el municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula núm. 1900010084”*, propiedad de los señores **Ana Francisca Mendoza de Jesús de Santana y Manuel Antonio Santana Vásquez**.

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, luego de realizar el cómputo de los plazos procesales relativos al caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto recurrido por Yael Joaquín Mendoza, cédula de identidad y electoral núm. 056-0151925-8, e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha trece (13) del mes de mayo 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 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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, figuran como partes involucradas en este expediente registral las personas siguientes: como personas involucradas en este expediente registral los señores: i) **Andrés Mendoza de Jesús**, en calidad de comprador y recurrente; ii) **Ana Francisca Mendoza de Jesús de Santana y Manuel**

Antonio Santana Vásquez, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble objeto de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Ana Francisca Mendoza de Jesús de Santana y Manuel Antonio Santana Vásquez**, en calidad de titulares registrales, a través del acto de alguacil Núm. 231/2025, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), sin embargo, dicha parte no ha 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 No. 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, en cuanto al fondo, 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 San Francisco de Macorís procuraba la solicitud de inscripción de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta sobre el inmueble de referencia; **b)** que, la rogación original fue acogida parcialmente por el citado órgano registral, ejecutando al cancelación de hipoteca convencional y calificando de forma negativa la solicitud relativa a la inscripción de Transferencia por Venta mediante el oficio de rechazo de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra de la actuación administrativa que resultó del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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, en fecha 20 de agosto del año 2021, el señor Andrés Mendoza de Jesús le compra a los señores Manuel Antonio Santana Vásquez y Ana Francisca Mendoza de Jesús de Santana, el inmueble descrito como: “*Parcela 316393229789, con la matrícula núm. 1900010084, con una extensión superficial de 333.39 metros cuadrados, ubicado en el municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte*”; **ii)** que, en fecha 21 de febrero del 2025, la parte recurrente deposita ante el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, en el cual, luego del registrador examinar el expediente emite un oficio de subsanación solicitando copia de cédulas de los vendedores y comparecencia del señor Manuel Antonio Santana Vásquez; **iii)** que, mediante comparecencia virtual, la señora Ana Francisca Mendoza de Jesús, manifiesta el proceso de salud de su esposo, indicando que la última vez que Manuel Antonio visitó el país fue en el año 2017, situación ésta que produce el oficio de rechazo emitido, pues al establecer que el señor vino al país en el año 2017 y el acto de venta tiene fecha 20 de agosto del año 2021, es lo que da a entender al registrador que el vendedor no estuvo presente al momento de la venta; **iv)** que, por la situación de salud del vendedor, su esposa ya no viaja con él, por lo que, para obtener la firma del vendedor en fecha 15 de noviembre del 2021, el Lic. Yael Joaquín Mendoza realiza un viaje a los Estados Unidos de Norte América, donde corroboramos lo dicho con una copia del pasaporte con el sello de salida del país, con la finalidad de obtener la firma del vendedor y cumplir con los requisitos de ley para la transferencia del inmueble; **v)** que, en el caso de la especie, se ha solicitado dos actuaciones procesales por ante el registro de títulos, la primera es cancelación de hipoteca, la cual fue acogida, y transferencia inmobiliaria; **vi)** que, las partes aportaron su consentimiento en la realización de esta negociación, lo que a la luz de la verdad ha sido una operación de forma lícita real y consentida por casa una de las partes; **vii)** que, por estas razones, sea acogido en todas sus

partes el recurso jerárquico interpuesto por el señor Andrés Mendoza de Jesús y se tenga a bien anular y cancelar el oficio de rechazo sobre transferencia, ordenando la transferencia del inmueble identificado como: *“Parcela núm. 316393229789, con una extensión superficial de 333.39 metros cuadrados, ubicado en el municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula núm. 1900010084”*, a favor de la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos observado que el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, consideró que la rogación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: *“(…) Rechazar la transferencia en virtud del acto de venta de fecha 20/AGO/2021, conforme lo expuesto en el cuerpo del presente oficio, en virtud de la irregularidad manifiesta respecto a dicho acto. (…)”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, es preciso señalar que, conforme a nuestros originales, los señores **Ana Francisca Mendoza de Jesús de Santana y Manuel Antonio Santana Vásquez**, dominicanos, mayores de edad, cédulas de identidad y electoral Nos. 056-0007339-8 y 056-0002991-1, respectivamente, casados entre sí, adquirieron el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 316393229789, con una extensión superficial de 333.39 metros cuadrados, ubicado en el municipio San Francisco de Macorís, provincia Duarte, identificado con la matrícula núm. 1900010084”*, en virtud de acto bajo firma privada de fecha 1 de noviembre del año 2012, inscrito en fecha 13 de noviembre del año 2012, 03:04:18 p.m., publicitado bajo el Libro núm. 217, Folio núm. 108, de los libros de títulos del Registro de Título de San Francisco de Macorís.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, esta dirección nacional precisa destacar que, conforme acto bajo firma privada, contentivo de transferencia por venta, de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiuno (2021), los señores **Ana Francisca Mendoza de Jesús de Santana y Manuel Antonio Santana Vásquez**, transfieren el inmueble objeto de la presente acción en favor de **Andrés Mendoza de Jesús**, sin embargo, el notario actuante Dr. Isidro Martínez Ureña, notario público de los del número de San Francisco de Macorís, con matrícula No. 7375, estableció en el contenido de la coetilla notarial que, *“certifica y da fe que compareció el señor Samuel Antonio Santana Vásquez, quien de manera libre y voluntaria firmó y declaró que es la firma que usa en todos los actos de su vida”* (...).

CONSIDERANDO: Que, ha sido posible verificar que, dentro de los documentos que componen el expediente original se visualiza el formulario de comparecencia de fecha 21 de marzo del año 2025, la cual se realizó de manera virtual ante el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, presentándose la señora **Ana Francisca Mendoza**, quién declaró que su esposo, el señor **Manuel Antonio Santana Vásquez**, no visita la República Dominicana desde el año 2017, ya que se encuentra en un estado vegetativo producto de un accidente de tránsito.

CONSIDERADO: Que, en el contexto de lo anterior, si bien las partes recurrentes establecen que viajaron hacia los vendedores para procurar la firma del citado acto y en el presente recurso jerárquico, aportan la copia del pasaporte del Sr. **Yael Joaquín Mendoza**, abogado del Sr. **Andrés Mendoza de Jesús**, donde se acredita una salida del país en fecha 15 de noviembre de 2021 y la entrada el día 30 de noviembre de 2021. No obstante, se puede observar que, la fecha del acto de compraventa (20 de agosto de 2021) no se corresponde con el rango de la entrada y salida aportado por las partes.

CONSIDERADO: Que, en ese tenor, es importante destacar que, el acto de compraventa establece que fue suscrito en fecha 20 de agosto de 2021, en el municipio de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, por ante el Dr. Isidro Martínez Ureña, notario público de los del número de San Francisco de Macorís, con matrícula No. 7375, y no en la fecha en la que fue efectuado el viaje, ni en la ciudad y país donde realmente las partes vendedoras lo hayan firmado. Asimismo, se colige que, existen discrepancias entre lo estipulado por las partes y lo certificado por el notario público actuante, referente a que las firmas plasmadas en el citado acto de venta fueron suscritas por los contratantes en su presencia y en su despacho (calle 27 de febrero núm. 87, apartamento 3, de la ciudad de San Francisco de Macorís, provincia Duarte, República Dominicana).

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, resulta necesario señalar que, el ordinal cuarto del citado acto bajo firma privada, indica que: (...) *“para fines de comprobar y verificar que uno de los vendedores, el señor Manuel Antonio Santana Vásquez, no se encuentra en buen estado de salud, por lo que el mismo firmara el presente contrato como mismo pudo firmar en su cédula de identidad y electoral con tres equis (xxx) (...)”*

CONSIDERANDO: Que, sobre lo expuesto, en el caso de la especie una de las partes contratantes plasma tres x en su cédula de identidad y electoral y acto de compraventa, en lugar de consignar una rubrica que manifieste que puede o sabe firmar. En ese sentido, en las actas notariales, donde las partes no sepan o no puedan firmar deben estamparse las huellas dactilares, conforme la ley núm. 140-15 del notariado. Resaltando que, esta esta Dirección Nacional de Registro de Títulos es de criterio que, tratándose de un acto bajo firma privada legalizado por un notario público, cuando se presenta esta situación, igualmente le aplica la referida formalidad.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el artículo 31, párrafo V, de la Ley núm. 140-15 del notariado, establece que: “cuando los comparecientes no sepan o no puedan firmar estamparán sus huellas digitales o dactilares. Se entiende por éstas, para los fines de esta ley, la impresión con tinta indeleble de las yemas de los dedos pulgares de ambas manos, si fuere imposible, las yemas de otros dos dedos de la mano; si fuere imposible imprimir las huellas digitales, el notario hará constar en acta la causa del impedimento. En todos estos casos este oficial público se asistirá de por lo menos dos testigos, libres de tachas y excepciones de ley. En efecto, se ha podido constatar que en el documento base que sustenta la rogación objeto de la presente acción recursiva, no fueron estampadas las huellas digitales del señor Manuel Antonio Santana Vásquez.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 20, de la Ley 140-15 del notariado, consagra que: “la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa”.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 64, literal g, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución 788-2022) establece que: “son irregularidades insubsanables, entre otras: Los actos que no cumplan con los requisitos establecidos por la leyes y normas vigentes que les sean aplicables”.

CONSIDERANDO: Que, bajo el escenario antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que las documentaciones aportadas no cumplen con los requisitos establecidos en las normas y leyes aplicables; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; 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 San Francisco de Macorís, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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 San Francisco de Macorís a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 13, 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 62, 63, 64, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), y los artículos 20 y 31 de la Ley 140-15 del notariado.

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 el señor **Andrés Mendoza de Jesús**, en contra del oficio de rechazo de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Francisco de Macorís; relativo al expediente registral núm. 1312521717.; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Francisco de Macorís, 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/yga