

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00137

FECHA
30-07-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1104

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de julio 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 veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), por **Francisco Alberto Suárez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0816560-6, domiciliado y residente en la ave. Fontainebleau, edificio Núm. 15, apto. Núm. 12-A, condominio La Palmas, Los Jardines del Norte, representado por el Dr. Oscar Eladio Germán Taveras, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0803147-7, domiciliado y residente en la calle 15, Núm. 7, Urbanización Yolenny, Hato Nuevo, Manoguayabo, municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo, República Dominicana, Teléfono: 809-758-8757, Correo electrónico: pastorgerman08@gmail.com.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000135595, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082025409786.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025312758, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), a las 10:21:51 a. m., contentivo de solicitud de deslinde y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Oficio de aprobación Núm. 663201800752, de fecha seis (06) del mes de junio del año dos mil dieciocho (2018), emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; b) Acto bajo firma privada de fecha veintitrés (23) del mes de junio del año mil novecientos noventa y nueve (1999), suscrito por el señor **Victor Juanito Gómez Peralta**, en calidad de vendedor y **Francisco Alberto Suárez**, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Oscar E.

Germán Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 167.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 56-B-1-A, del Distrito Catastral núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100077748”*, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 309453516654, con una extensión superficial de 157.33 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo”*.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025409786, inscrito en fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 11:29:05 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, 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 No.1220/2025, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Luis Romero González, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual el señor **Francisco Alberto Suárez**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Maura Risin Peralta, Nilda Mercedes Peralta, María Altagracia Peralta, Cesar Rolando Peralta, Esteban Pribilerio Peralta y Victor Juanito Gómez**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 167.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 56-B-1-A, del Distrito Catastral núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100077748”*.

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. ORH-00000135595, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082025409786; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de deslinde y transferencia por venta, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 167.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 56-B-1-A, del Distrito Catastral núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100077748”*, a favor de los señores **Maria Altagracia Peralta, Maura Rusia Gómez Peralta, Nilda M. Gómez Peralta, Esteban Presbiterio Gómez Peralta, Victor Juanito Gómez Peralta y César Rolando Gómez Peralta**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicándose el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)¹. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha (20) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 veinte (20) del mes de junio 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.

¹ Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día fecha veintiséis (26) del mes de junio 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.²

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, debiendo la referida notificación ser depositada 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: i) los señores **Maria Altagracia Peralta, Maura Rusia Gómez Peralta, Nilda M. Gómez Peralta, Esteban Presbiterio Gómez Peralta, Victor Juanito Gómez Peralta y César Rolando Gómez Peralta**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad y vendedores; ii) el señor **Francisco Alberto Suárez**, en calidad de comprador y recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Maria Altagracia Peralta, Maura Rusia Gómez Peralta, Nilda M. Gómez Peralta, Esteban Presbiterio Gómez Peralta, Victor Juanito Gómez Peralta y César Rolando Gómez Peralta**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad y vendedores, mediante el acto de alguacil Núm. No.1220/2025, de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Luis Romero González, Alguacil Ordinario del Tercer Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintisiete (27) de junio del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. 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 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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, en fecha 23 de junio del año 1999, se firmó el acto de venta de fecha entre el señor Francisco Alberto Suarez y el señor Victor Juanito Gómez Peralta; **ii)** que, fue depositado el poder de fecha 05 de septiembre del año 2007, mediante el cual los señores Cesar Rolando Gomez Peralta, María Altagracia Gómez Peralta, Maura Risin Gómez Peralta, Nilda Gómez Peralta, Esteban Pribilerio Gómez Peralta y Victor Juanito Gómez Peralta, otorgan poder y autorizan la venta del

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

inmueble objeto de la transferencia en favor del Francisco Alberto Suárez; **iii)** que el señor Francisco Alberto Suarez ha tenido la posesión pacífica e ininterrumpida del inmueble por 25 años y se han depositado todos los documentos que acreditan la validez de la venta; **iv)** que, por tales razones se solicita que sea revocado el oficio de rechazo y en consecuencia se ordene la emisión del certificado de título a favor del señor Francisco Suárez.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a rechazar la rogación original en atención a “(...) *la imposibilidad de las partes interesadas cumplir con lo solicitado por este Registro de Títulos en el oficio anterior (...)*”, verificando en el cuerpo del oficio que el Registro hace referencia al no depósito del adendum suscrito por todas las partes envueltas en la presente actuación, donde se indique que el señor **Víctor Juanito Gómez Peralta** actúa por sí y en representación de **María Altagracia Peralta, Maura Rusia Gómez Peralta, Nilda M. Gómez Peralta, Esteban Presbítero Gómez Peralta, Cesar Rolando Gómez Peralta**.

CONSIDERANDO: Que, luego del análisis de la documentación que sirve de base para la rogación original, esta Dirección Nacional hace constar que, los señores **María Altagracia Peralta, Maura Rusia Gómez Peralta, Nilda M. Gómez Peralta, Esteban Presbítero Gómez Peralta, y Víctor Juanito Gómez Peralta, Cesar Rolando Gómez Peralta**, adquieren su derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como “*Porción de terreno con una extensión superficial de 167.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 56-B-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100077748*”, al señor **Juan de Dios Gómez**, en virtud de determinación de herederos, según consta en la Decisión Núm. 287, de fecha 16 de agosto del año 2007, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, publicitado en el Registro de Títulos bajo el libro núm. 4812, folio núm. 0099.

CONSIDERANDO: Que, tal como se ha señalado, el documento base presentado para la transferencia por venta de los derechos de los referidos señores a favor del señor **Francisco Alberto Suárez** es el acto de venta de fecha veintitrés (23) de junio del año mil novecientos noventa y nueve (1999); ahora bien, dicho acto solo se encuentra suscrito por el señor **Víctor Juanito Gómez Peralta** en calidad de parte vendedora, razón por la cual, mediante varios oficios, el Registro de Títulos de Santo Domingo requirió el depósito de un adendum suscrito por todas las partes involucradas en la operación inmobiliaria. En dicho documento debía indicarse que el señor **Víctor Juanito Gómez Peralta** actuó tanto a título personal como en representación de **María Altagracia Peralta, Maura Rusia Gómez Peralta, Nilda M. Gómez Peralta, Esteban Presbítero Gómez Peralta y César Rolando Gómez Peralta**. No obstante, ante la falta de cumplimiento con este requerimiento, el órgano registral procedió al rechazo del expediente.

CONSIDERANDO: Que, como respuesta al referido rechazo, la parte interesada solicitó la reconsideración de dicha actuación administrativa mediante el expediente núm. 9082025409786, inscrito en fecha once (11) de junio del año dos mil veinticinco (2025), el cual fue declarado inadmisibile por falta de notificación. Sin embargo, en el marco de dicho expediente fue depositado un acto bajo firma privada de fecha diez (10) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), suscrito por los señores **María Altagracia Peralta, Maura Risin**

Gómez Peralta, Nilda Mercedes Gómez Peralta, Esteban Pribiterio Gómez Peralta, Víctor Juanito Gómez Peralta y César Rolando Gómez Peralta, en calidad de vendedores, y el señor **Francisco Alberto Suárez**, en calidad de comprador. Dicho acto fue legalizado por el Dr. Óscar Eladio Germán Taveras, Notario Público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 2687, y en el mismo se ratifica la transferencia objeto del presente trámite, declarando los vendedores que el señor **Víctor Juanito Gómez Peralta** actuó tanto en nombre propio como en representación de los demás vendedores en la venta realizada en fecha veintitrés (23) de junio del año mil novecientos noventa y nueve (1999) al señor **Francisco Alberto Suárez**.

CONSIDERANDO: Que, tras analizar las causas que originaron el rechazo del expediente de referencia, y realizar las investigaciones de lugar en los sistemas de gestión de los Registros de Títulos, se puede comprobar que, la documentación base del presente expediente, y los documentos complementarios, cumplen con los requisitos de forma y fondo establecidos en los artículos 35 y 36 del Reglamento General de Registro de Títulos y la Resolución DNRT-DT-2021-0001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha (31) días del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: *“En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; 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 Santo Domingo, 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, y 84 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009), artículo 3, numeral 16, y 54, de la ley 107-13 sobre los Derecho de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor **Francisco Alberto Suárez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000135595, de fecha veinte (20) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082025409786.; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar las siguientes actuaciones respecto al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 167.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 56-B-1-A, del Distrito Catastral No. 03, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula Núm. 0100077748”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Maria Altagracia Peralta, Maura Rusia Gómez Peralta, Nilda M. Gómez Peralta, Esteban Presbítero Gómez Peralta, y Víctor Juanito Gómez Peralta, Cesar Rolando Gómez Peralta;**
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título del inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 309453516654, con una extensión superficial de 157.33 metros cuadrados, ubicado en el municipio Santo Domingo Oeste, provincia Santo Domingo”*, en favor de **Francisco Alberto Suarez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0816560-6 y **Miguelina Jiménez Pujols**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casados entre sí, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0837372-1. El derecho fue adquirido a **María Altagracia Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0618188-6, **Maura Rusia Gómez Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm.001-0746082-6, **Nilda M. Gómez Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1070099-4, **Esteban Presbiterio Gómez Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0379587-8, **Victor Juanito Gómez Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0794057-9 y **Cesar Rolando Gómez Peralta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0379586-0, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 23 del mes de junio del año 1999, legalizado por el Dr. Oscar E. Germán Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional, ratificado por el adendum de fecha 10 del mes de marzo del año 2025, legalizado por el Dr. Oscar Eladio Germán Taveras, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 2687.
- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el registro complementario de los referidos inmuebles, en relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: 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