



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00157**

FECHA  
**29-08-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1287**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Domingo Alberto Hilario Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0437577-3, domiciliado y residente en la calle 20, Núm. 13, sección Gurabo Arriba, municipio y provincia de Santiago de los Caballeros.

En contra del Oficio No. O.R.265071, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642524651.

VISTO: El expediente registral No. 3642520881, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:48:06 p. m., contentivo de inscripción de transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de julio del año dos mil dieciocho (2018), suscrito por **Franklin Roberto Santana Martínez**, en calidad de vendedor y **Domingo Alberto Hilario Rodríguez**, en calidad de deudor, legalizado por el Lic. José Avelino Madera Fernández, notario público de los del número del municipio de Santiago de los Caballeros, con matrícula Núm. 7115; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio Núm. O.R.262956, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 3642524651, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:25:12 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en virtud de la instancia de fecha veintisiete (27) del

mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), suscrito por el señor Domingo Alberto Hilario Rodríguez, 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. 2,069/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Erickson David Moreno Dipre, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia; mediante el cual el señor **Domingo Alberto Hilario Rodríguez**, en calidad de comprador y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Franklin Roberto Santana Martínez**, en calidad de vendedor y titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “*Solar Núm. 1, Manzana Núm. 1954, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 611.49 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula Núm. 3001320977*”.

### 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. O.R.265071, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642524651; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de transferencia por venta, sobre el inmueble identificado como: “*Solar Núm. 1, Manzana Núm. 1954, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 611.49 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula Núm. 3001320977*”, propiedad del señor **Franklin Roberto Santana Martínez** .

CONSIDERANDO: Que, a los fines de determinar si el presente recurso se depositó ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el siete (07) del mes de julio 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<sup>1</sup>.

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*).

---

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

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) **Domingo Alberto Hilario Rodríguez**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva, y; ii) **Franklin Roberto Santana Martínez**, en calidad de vendedor y titular del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa;

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a **Franklin Roberto Santana Martínez**, en su calidad de vendedor y titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 2,069/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha siete (07) del mes de julio 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales que rigen la materia.

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 Santiago de los Caballeros, procuraba la ejecución de transferencia por venta, bajo el expediente registral Núm. 3642520881, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:48:06 p. m., en relación al inmueble identificado como: “*Solar Núm. 1, Manzana Núm. 1954, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 611.49 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago, identificado con la matrícula Núm. 3001320977*”; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante el oficio Núm. O.R.262956, de fecha once (11) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue rechazada por falta de notificación, y; **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, para la valoración del fondo de esta acción recursiva, 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, mediante el acto de venta de fecha 20 de julio del año 2018, el señor Domingo Alberto Hilario Rodríguez adquiere del señor Franklin Roberto Santana Martínez, el inmueble identificado como Solar Núm. 1, Manzana Núm. 1954, del DC 01;

**ii)** Que, fue solicitada la inscripción de la transferencia por ante el Registro de Títulos, solicitud que fue rechazada debido a que el sello del Lic. José Avelino Madera Fernández, notario actuante del

acto de venta no cumple con lo establecido el artículo 31, párrafo III de la Ley Núm. 140-15 de Notariado y lo establecido en el artículo 16 de la disposición técnica sobre requisitos de actuaciones registrales Núm. DNRT-DT-2023-001;

**iii)** Que, si bien es cierto en el acto de venta de fecha 20 de julio del año 2018, legalizado por el Lic. José Avelino Madera Fernández, notario público de los del número de Santiago, con colegiatura Núm. 7115, quien falleció en fecha 04 de agosto del año 2020, no tiene estampado en el sello del notario actuante la colegiatura, según la certificación de fecha 25 de junio del año 2025, emitida por el Colegio Dominicano de Notarios, se establece que sí existe un archivo a nombre de dicho notario y que sí era notario público para los del número del municipio de Santiago de los Caballeros, a pesar que el mismo no depositó en el Colegio de Notarios el protocolo y sello actualizado;

**iv)** Que, si bien la Ley Núm. 140-15, establece que los de los notarios deben de tener consignado debajo del escudo el número de colegiatura otorgado por el Colegio de Notarios, la falta del mismo no quiere decir que el notario no lo sea;

**v)** Que, lo que, si da fe a un notario, es la certificación emitida por la entidad correspondiente;

**vi)** Que, el vendedor señor Franklin Roberto Santana Martínez, nunca ha cuestionado la validez del contrato de venta en cuestión, y;

**vii)** Que, por estas razones se requiere que se acoja como bueno y válido el presente recurso jerárquico y en consecuencia se revoque el oficio de rechazo y se ordene al Registro de Títulos la ejecución del acto de venta antes descrito para que sea emitido el certificado de título que amparan los derechos del Solar Núm. 1, Manzana Núm. 1954, del DC Núm. 01, en nombre del señor Domingo Alberto Hilario Rodríguez.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, en atención a que: “(...) *el sello del Lic. José Avelino Madera Fernández, notario actuante del acto de venta de fecha 20/07/2018, no cumple con lo establecido en el artículo III de la Ley 140-15 de notariado y lo establecido en el artículo 16 de la Disposición Técnica sobre requisitos de actuaciones registral Núm. DNRT-DT-2023-001(...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego del análisis de la documentación presentada, esta Dirección Nacional, tiene a bien destacar que, tal como indicó el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en su oficio de rechazo núm. 3642520881, a pesar de que el acto bajo firma privada de fecha 20 de julio del año 2018, legalizado por el Lic. José Avelino Madera Fernández, notario público de los del número del municipio de Santiago de los Caballeros, contentivo de transferencia por venta, contenía plasmado el sello gomografo del referido notario, lo cierto es que, en el mismo no se visualizaba su matrícula.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, dentro de las piezas que integran el expediente, consta depositada una certificación de fecha 25 de junio del año 2025, expedida por el Colegio Dominicano de Notarios,

mediante la cual se hace constar que en los archivos de la institución figura un expediente correspondiente al notario público Dr. José Avelino Francisco Madera Fernández, titular de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0095145-4, con la colegiatura Núm. 7115, fallecido en fecha 04 de agosto del año 2020, conforme al acta de defunción Núm. 0145, Libro Núm. 00001, Folio Núm. 0145, expedida por la Junta Central Electoral; y que, asimismo, a la fecha de expedición de la referida certificación, no había sido depositado en dicho Colegio el Protocolo ni el Sello pertenecientes al precitado notario.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, resulta preciso destacar que, conforme lo señalado por el Registro de Títulos en su oficio de rechazo, el artículo 31, párrafo III, de la Ley Núm. 140-15, establece las características que debe reunir el sello del notario, el cual debe ser circular, llevar al centro el Escudo Nacional, contener en la parte superior el nombre completo del notario, en la parte inferior la jurisdicción de competencia y, debajo del Escudo, el número de colegiatura otorgado por el Colegio Dominicano de Notarios.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 16 de la Disposición Técnica Núm. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 de agosto de 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, relativa a los requisitos generales de los actos bajo firma privada legalizados por notarios públicos, dispone en su literal g, que el sello notarial debe ajustarse a lo previsto en la citada Ley Núm. 140-15.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, luego de haber expuesto lo anterior, ha quedado evidenciado que la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos en cuestión, en relación al expediente registral núm. 3642524651, fue realizada conforme las normativas vigentes que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, y luego de haber realizado una valoración íntegra del expediente, esta Dirección Nacional se ha percatado que, el duplicado del certificado de título correspondiente al inmueble identificado como: *“Solar Núm. 1, Manzana Núm. 1954, del Distrito Catastral Núm. 01, con una extensión superficial de 611.49 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Santiago”*, presenta discrepancias en relación al certificado de título que figura cargado en los originales del Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, toda vez que muestra las siguientes particularidades: **1)** la firma del registrador de títulos se visualiza distinta; **2)** la tipología de la letra utilizada, difiere con la del original; **3)** el soporte de papel es distinto al utilizado por la institución, y; **4)** no se encuentra sellado por el Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación anterior, a su vez, se entendió pertinente, solicitar ante la Junta Central Electoral la validación de la copia del documento de identidad con el código de seguridad Núm. V02863388, correspondiente al señor **Franklin Roberto Santana Martínez**, en calidad de titular registral, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha 28 de julio del año 2025, lo siguiente: *“ comunicamos que las informaciones que figuran en la copia aportada, descrita en la tabla (**Franklin Roberto Santana Martínez**, cédula de identidad y electoral Núm. **027-0011068-3**), no se corresponden con el contenido en nuestra base de datos”*.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, y partiendo de las irregularidades sustanciales identificadas por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en relación al expediente en cuestión, y de

acuerdo con el artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), debe mantenerse la calificación negativa a la actuación registral que nos ocupa, para que puedan realizarse 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, asimismo, es preciso destacar que, en relación con el escenario que nos ocupa, la disposición contenida en el artículo 10 literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, estipula que es función del director nacional de Registro de Títulos, entre otras: *“Poner en conocimiento de la autoridad a la que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter”* (Subrayado y negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, ha quedado evidenciado que, para la calificación del expediente registral No. 3642520881, fueron presentados dos (02) documentos públicos con indicios de irregularidades manifiestas; por lo que, ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, y reteniendo las piezas que conforman el expediente en cuestión; para proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 Santiago de los Caballeros 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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*),

#### **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 **Domingo Alberto Hilario Rodríguez**, en contra del oficio núm. O.R.265071, de fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral No. 3642524651; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Remite, el expediente registral No. 3642524651, a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, a cargo de su director, magistrado Wilson Manuel Camacho Peralta, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, en atención a lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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