



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00165

FECHA
05-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-1285

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de septiembre 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 veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), por **Eddy Mota Santana y Josefina Cornelio Mendoza de Mota**, dominicanos, mayores de edad, casados entre sí, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 090-0003793-8 y 090-0003659-1, respectivamente, con domicilio y residencia en la Urbanización Bambú II, casa núm. 20, sector Buen Nombre Cruce de Virgen, municipio Santo Domingo Norte, Provincia Santo Domingo, quienes tienen como abogado constituido y apoderado especial a **Lic. Charlie Raymond Acosta de Oleo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1760091-6, con estudio profesional abierto en la Avenida Privada, núm. 1, del sector mirador Norte, de esta ciudad de Santo Domingo; teléfonos 809-613-8111 y 849-623-7165.

En contra del oficio núm. ORH-00000137455, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025342329.

VISTO: El expediente registral núm. 0322025290825, inscrito en fecha diez (10) del mes de junio del año veinticinco (2025), a las 12:48:57 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, en virtud de los siguientes documentos: 1) acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), legalizadas las firmas por el Lic. Lincoln Manuel Méndez C., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5625, suscrito entre **Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte de Báez**, representados por el señor **Francisco Antonio Báez Marte**, en calidad de vendedores, y el señor **Eddy Mota Santana**, en calidad de comprador, y; 2) acto bajo firma privada de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), legalizadas las firmas por el Lic. Lincoln Manuel Méndez C., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5625, contentivo de adendum al contrato de fecha 09 de febrero del año 2009, suscrito entre **Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte de Báez**, representados por el señor **Francisco Antonio Báez Marte**, y el señor **Eddy Mota Santana**, en calidad de comprador; con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. 2-B, segunda planta, del condominio edificio comercial M.P., edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1, manzana núm. 624, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 142.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*; proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. ORH-00000005357, de fecha veinticinco (25) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 0322025342329, inscrito en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:42:21 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000005357, 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 núm. 1403-2025, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Nevy Omar Furlani, alguacil ordinario del Juzgado de Paz de la Cuarta Circunscripción del Distrito Nacional; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a los señores **Ergina Cristina Báez de Batista, María Altagracia Báez Marte, María Ramona Báez Marte**, en calidad de continuadores jurídicos de los señores Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte Monegro de Báez, titulares registrales del inmueble objeto de la presente actuación, y al señor **Francisco Antonio Báez Marte**, en calidad de apoderado especial de los vendedores, en virtud de la autorización dada a través del poder de fecha 08 de febrero del año 2009.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. 2-B, segunda planta, del condominio **edificio comercial M.P.**, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1, manzana núm. 624, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 142.00 metros cuadrados, 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 de rechazo Núm. ORH-00000137455, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025342329; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. 2-B, segunda planta, del condominio **edificio comercial M.P.**, edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1, manzana núm. 624, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 142.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*, propiedad de los señores **Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte de Báez**.

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 del Distrito Nacional procura la Transferencia por Venta del inmueble que nos ocupa, a favor de **Eddy Mota Santana y Josefina Cornelio Mendoza de Mota**;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio núm. ORH-00000005357, de fecha veinticinco (25) 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 mediante oficio núm. ORH-00000137455, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), y;
- d) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, 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 quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente

tomó conocimiento en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Charlie Raymond Acosta de Oleo, cédula de identidad núm. 00117600916, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025); es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte de Báez**, en calidad de vendedores y titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa, y; ii) **Eddy Mota Santana y Josefina Cornelio Mendoza de Mota**, en calidad de compradores y partes recurrentes del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada a los señores **Ergina Cristina Báez de Batista, María Altagracia Báez Marte, María Ramona Báez Marte**, quienes ostentan la calidad de continuadores jurídicos de los señores **Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte de Báez**, mediante el citado acto de alguacil núm. 1403-2025, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), depositado ante esta dirección nacional en fecha veintitrés (23) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos establecidos a partir de la interposición del recurso. No obstante, 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.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa 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 expediente núm. 0322025290825, (03220253423291) fue rechazada la rogación solicitada, en virtud de que figuran interviniendo en la operación, sucesores de los propietarios registrales;
- ii) Que, en la instancia introductiva de la rogación solicitada, se indicó en el recurso de reconsideración, que se indujo en un error, al registrador de títulos actuante en la calificación del expediente, generando una mala interpretación de la cusa del derecho y documento base;
- iii) Que, evidentemente dicha instancia debió indicar que la transferencia debía ejecutarse, en virtud del contrato de venta de fecha 09 de febrero del año 2009, ratificado por adendum de fecha 17 de febrero del año 2009;
- iv) Que, el Registrador de Títulos actuante expone en el oficio reiterativo de rechazo, que no han cambiado las condiciones, sino debía hacerse las aclaraciones de lugar en cuanto a la causa y sujeto de derecho, las cuales fueron efectuadas en la reconsideración;
- v) Que, esta rogación, puede perfectamente ser aprobada y ejecutada por la registradora de títulos, que ya calificó previamente el expediente núm. 0322025257704, en la cual se ejecutó la rogación de transferencia por venta y como consecuencia se emite el duplicado de certificado de título del inmueble a favor de los señores Eddy Mota Santana y Josefina Cornelio Mendoza de Mota, sobre otros de los locales que conforman el condominio Comercial MP, junto con el local 2B, objeto de esta transferencia;
- vi) Que, resulta improcedente que la registradora de títulos hoy rechace la rogación solicitada, variando su propio criterio de calificación, a sabiendas de que cuando calificó el expediente anterior, lo hizo aplicando el criterio de especialidad;

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

vii) Que, por todo lo expuesto, tenemos a bien solicitarle, recibir como bueno y valido el presente recurso y, en consecuencia, tenga a bien disponer de sus buenos oficios y proceda a acoger la rogación contentiva de transferencia inmobiliaria, a favor de Eddy Mota Santana y Josefina Cornelio Mendoza de Mota, con relación al inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó negativamente la rogación original fundamentando su decisión en lo siguiente: *“SE RECHAZA la presente solicitud, en atención a las motivaciones antes indicadas. Se sugiere a las partes agotar el trámite de determinación de herederos ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, en atención a la imposibilidad del Registro de Títulos de conocerlo de forma administrativa. Quedando de esta forma en consecuencia canceladas la fecha y hora dadas en el Libro Diario de inscripción”*.

CONSIDERANDO: Que, tras el análisis y valoración de la documentación que sustenta la presente acción recursiva y en respuesta de los argumentos expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, tiene a bien destacar que, conforme se evidencia en el contrato de venta de fecha 09 del mes de febrero del año dos mil 2009, los señores **Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte de Báez**, debidamente representados por el señor **Francisco Antonio Báez Marte** en virtud de la autorización dada a través del poder de fecha 08 de febrero del año 2009, venden al señor **Eddy Mota Santana**, el inmueble identificado como: *“Apartamento núm. 2-B, segunda planta, del condominio edificio comercial M.P., edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1, manzana núm. 624, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 142.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, mediante adenda suscrita por acto bajo firma privada de fecha 17 de febrero del año 2009, las partes procedieron a rectificar el acto de fecha 09 de febrero del año 2009, incluyendo las generales de la cónyuge del señor Eddy Mota Santana, en calidad de comprador. Asimismo, los señores Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte de Báez, ratifican la venta realizada, conforme indica expresamente el artículo cuarto del citado documento: *“las partes declaran que el presente contrato no produce novación y ratifican todas y cada una de las cláusulas contenidas en el mismo, que no hayan sido objeto de modificación expresa en parte o en su totalidad por este acto, contrato que han tenido de nuevo a la vista y han leído y ratificado previo a la firma de este acuerdo”*.

CONSIDERANDO: CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo establecido, es preciso agregar que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación principal (*Transferencia por Venta*), constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es oportuno mencionar que, si bien en la solicitud original, fueron aportados actos de ratificación de venta realizados por los herederos de los titulares registrales, lo cierto es que, se ha comprobado que la solicitud principal versa sobre transferencia por venta y que, para el conocimiento del expediente registral original, fue aportado como documento base el acto bajo firma privada de fecha 09 del mes de febrero del año dos mil 2009, en el cual se sustenta la rogación original de transferencia por venta, mediante el cual los señores **Raymundo Báez Herrera y Nilda Ligia Marte de Báez**, transfieren en favor de los señores **Eddy Mota Santana y Josefina Cornelio Mendoza de Mota**, el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el referido documento, fue legalizado por el Lcdo. Lincoln Manuel Mendez C., quien es notario público para los del número del Distrito Nacional; quien, en su calidad de notario, ostenta fe pública, cuya fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo No. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece 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.** Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, es precisar hacer constar que, en la instancia aportada en el expediente, la parte indicó que se incurrió en un error inducido debido al depósito de tales documentos, lo que conllevó a una mala interpretación del registrador, no obstante, en el petitorio de la solicitud se estableció expresamente que fuere acogida la rogación de transferencia inmobiliaria.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y contrario a lo establecido en el acto administrativo impugnado, relativo a que las partes deben agotar el trámite de determinación de herederos en el entendido de que los sucesores han intervenido como parte de esta transferencia, se ha podido comprobar que los documentos que sirven de base para la rogación original corresponden a la solicitud de transferencia por venta, que además están acordes y cumplen adecuadamente con los principios registrales y el principio de legalidad de la documentación.

CONSIDERANDO: Que, es preciso enfatizar que el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: *“**Principio de eficacia:** 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”*.

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo señalado, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico; toda vez que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 27 literal “b”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 24 numeral 91, de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, de la Ley 107-13, sobre los Derechos 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, incoado por los señores **Eddy Mota Santana y Josefina Cornelio Mendoza de Mota**, en contra del oficio núm. ORH-00000137455, de fecha quince (15) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral Núm. 0322025342329; y en consecuencia revoca la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diez (10) del mes de junio del año veinticinco (2025), a las 12:48:57 p.m., contentiva de solicitud de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *Apartamento núm. 2-B, segunda planta, del condominio edificio comercial M.P., edificado dentro del ámbito del Solar núm. 1, manzana núm. 624, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 142.00 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional*”, y en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la Constancia Anotada, registrado en favor de **Raymundo Báez Herrera**;
- ii. Emitir el original y el duplicado de la Constancia Anotada, a favor de **Eddy Mota Santana**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 090-0003793-8, y **Josefina Cornelio Mendoza de Mota**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 090-0003659-1, casados entre sí. El derecho tiene su origen en virtud de acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009), legalizadas las firmas por el Lic. Lincoln Manuel Méndez C., notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5625, ratificado mediante adendum de fecha diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil nueve (2009).
- iii. Practicar el asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/yga