

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00239**

FECHA  
**16-12-2025**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-1906**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de diciembre 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 tres (03) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), interpuesto por **Adelys Elizabeth Soto Pérez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1728730-0, debidamente representada por la Licda. Isabel Bello Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0036994-1, con estudio profesional abierto en la calle Matías Ramón Mella, núm. 54, Altos, Suite 206, Villa Mella, municipio Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio Núm. ORH-00000143284, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082025678698.

VISTO: El expediente registral No. 9082025678698, inscrito en fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:02:48 p. m., contentivo de solicitud de transferencia por venta en virtud del acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), suscrito por los señores **Jesús Yépez Sánchez** y **Francisca Antonia Bueno**, en calidad de vendedores y **Adelys Elizabeth Soto Perez**, en calidad de comparadora, legalizadas las firmas por la Dra. Saba Antonio Reyes Reyes, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 5790; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 79-A-30, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 285.94 metros cuadrados ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000253980”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil No.947/2025, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025) instrumentado por el ministerial Solio Martínez Delgado, alguacil de estrado del Juzgado de

Paz de asuntos municipales de Santo Domingo Norte; mediante el cual la señora **Adelys Elizabeth Soto Pérez**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Francisca Antonia Bueno**, en calidad de titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“Parcela núm. 79-A-30, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 285.94 metros cuadrados ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000253980”*

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-00000143284, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082025678698; concerniente a la solicitud de transferencia por venta, sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 79-A-30, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 285.94 metros cuadrados ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000253980”*, propiedad del señor **Jesús Yépez Sánchez**.

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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha de veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha quince (15) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso el presente recurso jerárquico el día tres (03) del mes de noviembre 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, 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 **Jesús Yépez Sánchez** y **Francisca Antonia Bueno**, en calidad de titulares del inmueble identificado como *Parcela*

---

<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 (.788-2022).

núm. 79-A-30, del Distrito Catastral núm. 18 y vendedores; ii) **Adelys Elizabeth Soto Pérez**, en calidad de compradora y parte recurrente en la presente acción en jerarquía.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Francisca Antonia Bueno**, en calidad de titular del inmueble precitado, mediante el acto de alguacil Núm. 947/2025, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025) instrumentado por el ministerial Solio Martínez Delgado, alguacil de estrado del Juzgado de Paz de asuntos municipales de Santo Domingo Norte, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha tres (03) del mes de noviembre 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 16 de enero del año 2017, se suscribió un contrato entre los señores Jesús Yépez Sánchez y Francisca Antonia Buenos (vendedores) y la señora Adelys Elizabeth Soto Reyes (compradora), relativo a la Parcela núm. 79-A-30 del Distrito Catastral núm. 18.
- ii. Que, el expediente fue rechazado en virtud de que el contrato de fecha 16 de febrero del año 2017, contiene una nota al margen corrigiendo el estado civil de la señora Adelys Elizabeth Soto Pérez, no contemplando el registrador de títulos que se trata de un error de forma y no de fondo.
- iii. Que, fue depositada una declaración jurada donde la señora Francisca Antonia Bueno, formalmente reconoce la venta suscrita, además de un adendum de fecha 27 de octubre de año 2025, legalizado por el Dr. Baldemiro Turbí Martínez.
- iv. Que, en virtud de las razones expuestas, se acoja el presente recurso jerárquico, y en consecuencia que se ordene el Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución de transferencia de la Parcela núm. 79-A-30 del Distrito Catastral núm. 18, a favor de la señora Adelys Elizabeth Soto Pérez.

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 “(...) *que en el contrato de venta de fecha 16 de enero del 2017, indica que fue hecho y firmado en el Municipio de Santo Domingo Norte, sin embargo, el notario actuante el Dr. Saba Antonio Reyes Reyes, pertenece al Distrito Nacional, conforme se evidencia en el sello plasmado, por lo que, dicho notario actuó fuera de su jurisdicción y competencia territorial de conformidad con lo establecido en el artículo 28 de la Ley No. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios. Además de las irregularidades antes mencionadas (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, analizada la consideración anterior, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, ciertamente para el conocimiento

del expediente registral original descrito en la referencia, fue aportado como documento base el acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), donde constaba en su contenido una corrección al margen relativa al documento de identidad de la compradora, sin que figurara la firma de la parte involucrada, en este caso, la firma de la señora **Adelys Elizabeth Soto Pérez**, irregularidad que fue señalada en el cuerpo del oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el artículo 35, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), dispone que, *"cuando el acto sea hecho bajo firma privada, los errores de forma que se cometan se corregirán al margen, debidamente firmado por la parte involucrada"*.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, tal y como fue señalado por el órgano registral, el referido acto de transferencia fue legalizado por el Dr. Saba Antonio Reyes Reyes, quién conforme la coetilla de legalización y el sello estampado en el contrato, pertenece a la jurisdicción del Distrito Nacional. No obstante, se consignó que las firmas fueron legalizadas en el municipio de Santo Domingo Norte, es decir, fuera de la competencia territorial del notario actuante, lo que contraviene lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley núm. 140-15 del Notariado, que establece las prohibiciones oponibles a los notarios públicos, entre ellas *"ejercer sus funciones fuera de su jurisdicción o establecer otra oficina o estudio distinto al registrado en el Colegio Dominicano de Notarios."*

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, para el conocimiento del presente recurso y a los fines de subsanar las irregularidades antes indicadas, las partes aportaron de manera complementaria el acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de ratificación y *addendum* al contrato de venta bajo firma privada original, mediante el cual se corrige el estado civil de la señora **Adelys Elizabeth Soto Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, resulta importante resaltar que el referido *addendum* fue firmado por la señora Adelys Elizabeth Soto Pérez, en su calidad de compradora y estampado con las huellas dactilares de la señora **Francisca Antonia Bueno**, en calidad de vendedora y cónyuge común en bienes del señor **Jesús Yépez Sánchez**, conforme el acta de matrimonio núm. 000234, libro núm. 00198, folio núm. 0038. Asimismo, se hace constar que el referido señor falleció en fecha 26 de agosto del año 2017, según el acta de defunción núm. 000367, libro núm. 00006, folio núm. 0367. Dicho *addendum* fue redactado, firmado y legalizado en el municipio de Santo Domingo Norte por el Dr. Baldemiro Turbi Martínez, notario público de los del número de esa jurisdicción, con matrícula núm. 7663, es decir, dentro de su competencia territorial.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, de acuerdo a lo descrito en los párrafos anteriores, los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original con relación a la omisión de la firma de la parte involucrada en la corrección al margen y la legalización de firmas fuera de la jurisdicción del notario actuante, fueron esclarecidos con el depósito del acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de ratificación y *adendum* al acto de venta bajo firma privada original.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que *"La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el recurso jerárquico, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta"*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar a su vez, que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución núm. 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, 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, por los motivos antes expuestos, 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 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, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de 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, interpuesto por la señora **Adelys Elizabeth Soto Pérez**, en contra del oficio Núm. ORH-00000143284, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082025678698; 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 a los inmuebles identificados como: “*Parcela núm. 79-A-30, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 285.94 metros cuadrados ubicada en la provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000253980*” y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original del certificado de título correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Jesús Yépez Sánchez**;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Adelys Elizabeth Soto Pérez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1728730-0. El derecho fue adquirido a **Jesús Yépez Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0116281-6 y **Francisca Antonia Bueno**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casados entre sí, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0122961-5. El derecho tiene su origen en **Transferencia por Venta**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil diecisiete (2017), legalizado por el Dr. Saba Antonio Reyes Reyes, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 5790, ratificado por el acto bajo firma privada de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por el Dr. Baldemiro Turbi Martínez, notario público de los del número del municipio de Santo Domingo Norte, con matrícula núm. 7663.
- iii. Practicar los asientos registrales en el registro complementario de los referidos inmuebles, en relación a las actuaciones antes descritas.

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

SEXTO: 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