

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00093

FECHA
02-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0858

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por los señores **Pedro Ernesto Jacobo Abreú**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1425091-3 y **Bayardo Emilio Mejía de los Santos**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1707648-9; quienes tienen como abogado apoderado; el **Lcdo. Javier Antonio Pujols Peguero**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1422127-8, con estudio profesional abierto en la Calle XII Juegos, núm. 51, del Sector el Millón, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000158657, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082026359367.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026359367, inscrito en fecha nueve (09) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026) a las 01:30:56 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de doble transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: 1) acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), legalizadas las firmas por el Lcdo. Juan Antonio Ureña Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre: **Georgina de Dios**, en calidad de vendedora, y los señores **Diego Aquino Acosta Rojas** y **María Batista de Acosta**, en calidad de compradores, y; 2) acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), legalizadas las firmas por el Lcdo. Luis Elpidio Miñoso Gonzalez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1858, suscrito entre: **Diego Aquino Acosta Rojas** y **María Batista de Aquino**, en calidad de vendedores y los señores **Bayardo Emilio Mejía de los Santos** y **Pedro Ernesto Jacobo Abreú**, en calidad de compradores; con relación al inmueble identificado como: “ *Parcela núm. 176, del Distrito Catastral núm. 17.2, con una extensión superficial de 46,620.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000063993*”, proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 534/2026 de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Ignacio A. Marrero Santana**, alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a los señores **Diego Aquino Acosta, María Batista de Acosta y Georgina de Dios**, en calidad de vendedores de la parte recurrente.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 176, del Distrito Catastral núm. 17.2, con una extensión superficial de 46,620.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000063993”*.

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-00000158657, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082026359367; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 176, del Distrito Catastral núm. 17.2, con una extensión superficial de 46,620.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000063993”*, propiedad de la señora **Georgina de Dios**.

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procuraba la inscripción de la doble Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000158657, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, tomando en consideración lo antes descrito, es importante destacar que, el acto administrativo fue emitido en fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Javier Antonio Pujols Peguero**, cédula de identidad y electoral núm. 001-1422127-8, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso

esta acción recursiva en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, resulta prudente señalar a su vez 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 núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) **Bayardo Emilio Mejía de los Santos y Pedro Ernesto Jacobo Abreú**, en calidad de compradores y partes recurrentes del presente recurso jerárquico; ii) **Diego Aquino Acosta Rojas y María Batista de Aquino**, en calidad de vendedores del inmueble que nos ocupa; y iii) **Georgina de Dios**, en calidad de vendedora y titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada a los señores **Diego Aquino Acosta Rojas y María Batista de Aquino**, en calidad de vendedores del inmueble que nos ocupa y a la señora **Georgina de Dios**, en calidad de vendedora y titular registral del derecho de propiedad sobre el inmueble que nos ocupa, mediante el citado acto de alguacil núm. 534/2026, de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Ignacio A. Marrero Santana**, alguacil Ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, depositado ante esta dirección nacional en fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), 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, el presente caso trata de una solicitud de inscripción de una transferencia por venta sucesiva sobre el inmueble identificado como: “*Parcela núm. 176, del Distrito Catastral núm. 17.2, con una extensión superficial de 46,620.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000063993*”;
- ii. Que, mediante oficio de rechazo núm. ORH-00000158657, de fecha 11 de mayo del año 2026, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, se rechaza definitivamente la solicitud de transferencia sucesiva sobre el inmueble descrito en referencia;

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

- iii. Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, fundamenta su decisión en que la nota de corrección al margen (que corrige un número en la cédula del señor Diego Aquino, contenida en el contrato de venta de fecha 6 de febrero del año 2014, no fue firmada por la señora Georgina de Dios (vendedora), por encontrarse esta imposibilitada, por lo que se le impide al Registro de Títulos ejercer la función calificadora sobre dicho acto.
- iv. Que, el eje del rechazo descansa en que la nota de corrección al margen del contrato de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), no figuraba debidamente firmada por todas las partes intervinientes y que la señora Georgina de Dios, al padecer de alzhéimer, no puede firmarla.
- v. Que, la corrección al margen consistió exclusivamente en la enmienda de un dígito en el número de la cédula del señor Diego Aquino Acosta Rojas, uno de los compradores.
- vi. Que, la corrección no modificó ningún elemento sustancial del contrato, ni el objeto, ni el precio, ni las condiciones, ni dato alguno relativo a la vendedora. Dicha corrección fue firmada y sellada por el notario público actuante, quien en ejercicio de su ministerio de fe certificó la enmienda.
- vii. Que, la firma y sello del notario público sobre la corrección la dota de fe pública, conforme la Ley 140-15, del Notariado.
- viii. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Revocar en todas sus partes el oficio de rechazo ORH-00000158657, de fecha once (11) de mayo del año dos mil veintiséis (2026) emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; **Cuarto:** Ordenar, al Registro de Títulos de Santo Domingo proceder con la calificación y ejecución de la transferencia sucesiva del inmueble identificado como: *“Parcela núm. 176, del Distrito Catastral núm. 17.2, con una extensión superficial de 46,620.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000063993”*, a favor de los señores Bayardo Emilio Mejía de los Santos y Pedro Ernesto Jacobo Abreú.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó negativamente la rogación original fundamentando su decisión en lo siguiente: *“Se rechaza el presente expediente, en virtud de que no es posible aplicar la función calificadora sobre el acto de venta de fecha 06 de febrero del 2014, toda vez que la señora Georgina de Dios (vendedora) se encuentra discapacitada para firmar, esto indicado por las partes, por lo que no puede ser conocido de forma administrativa por el Registro de Títulos, de conformidad con las motivaciones y preceptos legales expuestos precedentemente”*.

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 06 del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), la señora **Georgina de Dios** vende a los señores **Diego Aquino Acosta Rojas** y **María Batista de Acosta**, el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 176, del Distrito Catastral núm. 17.2, con una extensión superficial de 46,620.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000063993”*, legalizadas las firmas por el Lcdo. Juan Antonio Ureña Rodríguez, notario público de los del número del municipio del Distrito Nacional, matrícula núm. 3562.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, en la verificación de las piezas que componen la presente acción, se ha podido observar que, la calificación negativa del Registro de Títulos de Santo Domingo se otorga

en atención a la corrección de error material realizada al margen del acto de venta de fecha 06 de febrero del año 2014, respecto a la numeración del documento de identidad del señor **Diego Aquino Acosta Rojas**, en calidad de comprador, sobre la cual fue realizada una enmienda en algunos dígitos de su cédula de identidad a los fines de consignarla correctamente, de la manera siguiente: 001-0638967-9; bajo el alegato de que la referida corrección no está firmada por todas las partes envueltas en la actuación.

CONSIDERANDO: Que, en ese contexto, es preciso señalar que, en la copia de la cédula de identidad y electoral identificada c cédula núm. 001-0638967-9, a nombre de **Diego Aquino Acosta Rojas**, aportada para el conocimiento del expediente en cuestión, posee el mismo número de cédula que fue descrito al momento de realizar la corrección del indicado acto de venta de fecha 06 de febrero del 2014, y dicha corrección fue firmada por el referido señor, en calidad de comprador.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, en el caso de la especie, a pesar de que la enmienda en el acto de compraventa de algunos de los dígitos de la cédula de identidad y electoral del comprador, no se encuentra rubricada por la señora Georgina de Dios, es importante puntualizar que se trata de un error de forma que no recae sobre la sustancia de la transacción ni afecta lo pactado entre las partes.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), en su artículo 35 literal c, 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, en efecto, esta Dirección Nacional es de criterio que, no es obligatorio que errores materiales como el consignado en el acto que nos ocupa, deba ser suscrito por todas las partes actuantes, toda vez que, los vicios de forma relativos a una omisión o equivocación en la identificación del sujeto contenido en un acto que sirve de sustento de una actuación registral, en cuanto a su nombre, documento de identidad, nacionalidad y estado civil, deben ser valorados de forma integral con las demás piezas que conforman el expediente registral. Esto permite comprobar si la falta de inclusión u error es de forma y no modifica la esencia del sujeto o causa.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **principio de especialidad**, consistente en: *“la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar”* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de igual manera y en consonancia con lo anterior, es importante indicar que, el acto bajo firma privada contentivo de transferencia por venta fue legalizado y debidamente firmada la corrección por el Lcdo. Juan Antonio Ureña Rodríguez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3562, quien, por el hecho de ser notario público, a raíz de las disposiciones del artículo 16, párrafo II, de la Ley núm. 140-15, sobre Notariado, es un oficial público, que da carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, el artículo núm. 20, párrafo, de la Ley núm. 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” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar 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, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar 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 DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes este 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, 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; la Resolución DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

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 **Pedro Ernesto Jacobo Abreú y Bayardo Emilio Mejía de los Santos**, en contra del oficio núm. ORH-00000158657, de fecha once (11) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082026359367; 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 de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral, inscrita en fecha nueve (09) del mes de abril del año veintiséis (2026), a las 01:30:56 p.m., contentiva de solicitud de Doble Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 176, del Distrito Catastral núm. 17.2, con una extensión superficial de 46,620.00 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000063993*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del Certificado de Títulos, registrado en favor de **Georgina de Dios**;
- ii. Emitir el original, a favor de **Diego Aquino Acosta Rojas**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0638967-9, casado con la señora **María Batista de Acosta**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral núm. 001-0009118-0. El derecho tiene su origen en virtud de acto bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), legalizadas las firmas por el Lcdo. Juan Antonio Ureña Rodríguez, notario público de los del número para el municipio del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3562.
- iii. Emitir el original y el duplicado del Certificado de Títulos, a favor de **Bayardo Emilio Mejía de los Santos**, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral núm. 001-1707648-9, y **Pedro Ernesto Jacobo Abreú**, dominicano, mayor de edad, soltero, cédula de identidad y electoral núm. 001-1425091-3. El derecho tiene su origen en virtud de acto bajo firma privada de fecha dieciséis (16) del mes de marzo del año dos mil veinte (2020), legalizadas las firmas por el Lcdo. Luis Elpidio Miñoso Gonzalez, notario público de los del número para el Distrito Nacional, con matrícula núm. 1858.
- iv. Practicar los asientos registrales contentivos de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/gmgj