

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00095

FECHA
09-07-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0898

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los nueve (09) 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 veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por **Gertrudis Rosario de la Rosa Saldaña**, dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0288502-7, domiciliado y residente en Santo Domingo, Distrito Nacional, **Blas Antonio Barías Soto**, ó **Blas Antonio Soto Barías**, pasaporte núm. 644523453, cédula núm. 107977, serie 1ra., y **Mireya Altagracia Acosta Saldaña**, cédula de identidad y electoral núm. 402-4069597-9, ambos residentes en Estados Unidos de América y **Hildemaro Vladimir Castro de la Rosa**, dominicano mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0941262-7, domiciliado y residente en la calle Francisco Villa Espesa núm. 167, del Distrito Nacional, quien tiene como abogado constituido al **Lcdo. Osvaldo Antonio Tatis Tejada**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1229491-3.

En contra del oficio núm. O.R.293464, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382604586.

VISTO: El expediente registral núm. 3382604586, inscrito en fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026) a las 09:27:00 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta y Corrección de Duplicado del Certificado de Títulos en virtud de los siguientes documentos: **a)** acto bajo firma privada de fecha 14 de agosto del año 2024, legalizado por el Dr. José Francisco Tejada Núñez, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre: Blas Antonio Barías y Mireya Altagracia Acosta Saldaña, debidamente representados por Gertrudis Rosario de la Rosa Saldaña, en calidad de vendedores e Hildemaro Vladimir Castro de la Rosa, en calidad de comprador, y; **b)** Instancia se solicitud de Corrección de fecha siete (7) de abril del año 2026, emitida por el Lcdo. Osvaldo Antonio Tatis Tejada; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela núm. **221-B-340**, del Distrito Catastral núm. **6.1**, con una extensión superficial de **675.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con el núm. **3001244817**”.

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. O.R.293464, de fecha dieciocho (18) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382604586; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por Venta y Corrección de Duplicado de Certificado de Títulos, en relación con el inmueble identificado como: “Parcela núm. **221-B-340**, del Distrito Catastral núm. **6.1**, con una extensión superficial de **675.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificado con el núm. **3001244817**”.

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 San Pedro de Macorís, procuraba la inscripción de Transferencia por Venta y Corrección de Duplicado de Certificado de Títulos, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a través del oficio núm. O.R. 293464, de fecha dieciocho (18) 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, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Oswaldo Antonio Tatis Tejada**, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1229491-3, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticinco (25) 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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el señor **Blas Antonio Arias** y **Mireya Altagracia Acosta Saldaña**, en calidad de vendedores, titular registral del derecho de

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

propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, y; ii) el señor **Hildemaro Vladimir Castro de la Rosa**, en calidad de comprador del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía; por lo que, dado que las partes envueltas en la actuación son las mismas partes recurrentes, no se hace necesario el depósito del acto de alguacil contentivo de notificación de la acción que se trata.

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, en fecha 7 de del mes de abril del año 2026, fue sometido ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, el expediente núm. 3382604586, contentivo de solicitud de transferencia;
- ii) Que, mediante oficio de fecha 14 de mayo del año 2026, el Registro de Títulos rechazó la solicitud bajo el argumento de que existe discrepancia entre la identificación consignada en el asiento registral del titular de derecho y la documentación de identidad depositada en el expediente;
- iii) Que, el Registro de Títulos establece que el señor Blas Antonio Barías Soto Figura en los antecedentes registrales con una antigua cédula “serie 3”, mientras que la documentación aportada aparece identificada con el número 107977, serie 001, así como con el pasaporte núm. 64452345;
- iv) Que, no obstante, la identidad de la persona resulta perfectamente determinable, toda vez que coincide el nombre del titular, los datos personales esenciales, la documentación oficial depositada y la continuidad jurídica del derecho transferido.
- v) Que, la discrepancia señalada corresponde únicamente a una variación histórica en la documentación de identidad, situación frecuente derivada de los cambios implementados por la Junta Central Electoral, respecto de las antiguas cédulas de identidad;
- vi) Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Declarar bueno y válido en cuanto a la forma como bueno y válido el presente recurso jerárquico; **Segundo:** Revocar el oficio de rechazo; **Tercero:** Ordenar al Registro de Títulos correspondiente continuar la ejecución de la transferencia sometida; Cuarto: Que, sean admitidos los documentos complementarios tendentes a demostrar la continuidad del expediente;

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante el oficio de rechazo núm. O.R.293464, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *la cédula de identidad y electoral anterior del señor Blas Antonio Barías Soto, fue consignada en el derecho de propiedad como SERIE 3, no obstante, se consigna en la certificación de la Junta Central Electoral como 107977, serie 001 y suscribe el acto de fecha 14 de agosto del año 2024, con el pasaporte 64452345, existiendo así una discrepancia entre la cédula de identidad depositada con la establecida en el certificado de títulos ...*”

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, a los fines de valorar el fondo del presente recurso jerárquico, cabe señalar que, conforme a las investigaciones realizadas en nuestros sistemas de consulta, el señor **Blas A. Barias Soto**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral **serie núm. 3**, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble de que se trata, en virtud de transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada, de fecha veinticinco (25) de octubre del año mil novecientos setenta y siete (1977), legalizado por el Dr. Tobías Cuello Linares, notario público de los del número del Distrito Nacional, inscrito en fecha 6 del mes de septiembre del año 1978, a las 09:15:00 a.m., y materializada su inscripción en fecha 06 de septiembre del año 1978, bajo el Libro núm. 20, Folio núm. 95, Hoja núm. 097.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, es preciso esclarecer que, luego del análisis de la documentación aportada, se ha podido observar que, conforme a la copia de la cédula de identidad y electoral anterior correspondiente al señor **Blas Antonio Barias**, su número de documento de identidad es **107977**, serie núm. **1ra**, en contraposición con lo establecido en el certificado de título de original del inmueble en cuestión, en el que se consignó únicamente como cédula núm. serie **3**.

CONSIDERANDO: Que, si bien fue aportada la certificación emitida por la Junta Central Electoral núm. 00006114, de fecha dieciocho (18) de junio del año dos mil veinticinco (2025), en la que se hace constar que el señor **Blas Antonio Barias** es titular de la cédula de identidad y electoral núm. **107977**, **serie 1ra**, lo cierto es que, en dicho documento no se establece la vinculación entre la referida cédula y la consignada en los asientos originales del Registro de Títulos únicamente como **cédula serie núm. 3**.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se ha podido constatar que, en el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA), en inscripciones de registro, bajo la signatura caja núm. 29789, folder núm. 26, se encuentra cargada la documentación que dio origen al derecho de propiedad del señor **Blas A. Barias Soto**, dentro del inmueble en cuestión, en cuya signatura no figura aportado ningún documento que permita vincular el número de cédula 107977, serie núm. 3 (*conforme a la copia del plástico presentada*), a los fines de determinar que se trató de un error puramente material consignar su documento como: serie núm. 3, en los asientos originales del Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ante el escenario que nos ocupa, es preciso destacar que, respecto de la identificación del señor **Blas Antonio Barias**, existen tres documentos de identidad distintos, toda vez que, conforme se ha establecido con anterioridad en los asientos originales del Registro de Títulos, el derecho de propiedad fue inscrito consignándose la **cédula serie núm. 3**; para sustentar el presente recurso jerárquico fue aportada una copia de cédula de identidad y electoral anterior **núm. 107977, serie 1ra**; y, finalmente, en el acto de transferencia por venta de fecha catorce (14) de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), es identificado con el **pasaporte núm. 644523453**; por lo que, al no existir documentación alguna que permita vincular dichas identificaciones entre sí, en relación con lo contenido en los asientos originales del registro de títulos, no resulta posible la aplicación de los principios de **Legitimidad** y **Especialidad** consagrados en la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, al respecto el Principio II de la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, finalmente, habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata partiendo de todo lo expuesto, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; 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 San Pedro de Macorís, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 43, 62, 63, 105, 106, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 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 presente recurso jerárquico, interpuesto por **Blas Antonio Barias Soto, ó Blas Antonio Soto Barias, Mireya Altagracia Acosta Saldaña, e Hildemaro Vladimir Castro de la Rosa**, en contra del oficio núm. O.R.293464, de fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382604586, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

CUARTO: 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