

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00063

FECHA
07-04-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0394

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los siete (07) días del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Yarina Yicauris Batista Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 013-0032884-4, domiciliada y residente en la calle 3era, casa núm. 8, Urbanización Afirmar, Distrito Nacional; **Manuel de Regla Batista Sánchez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 054-0001109-3, domiciliado y residente en la calle Rosa casa núm. 328, el Bonito, San Isidro, Santo Domingo Este, y accidentalmente en el Distrito Nacional; **Jhon Wesman Batista Sánchez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 013-0014815-0, domiciliado y residente en la calle Duarte casa núm. 118, municipio Sabana Larga, provincia San José de Ocoa y accidentalmente en el Distrito Nacional; **Abel Vladimir Batista Sánchez**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 013-0013179-2, domiciliado y residente en la calle Duarte casa núm. 118, municipio Sabana Larga, provincia San José de Ocoa, accidentalmente en el Distrito Nacional; **Richard Eladio Batista Sánchez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 013-0014816-8, domiciliado y residente en la calle Duarte casa núm. 118, municipio de Sabana Larga, provincia San José de Ocoa y accidentalmente en el Distrito Nacional; quienes tienen como abogada apodera especial a la **Lcda. Ángela Teresa González Félix**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1552179-1, domiciliada y residente en la calle Juan Luis Duquela, núm. 31, Suite 202, Ensanche Ozama, Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo, República Dominicana, correo electrónico: nortetopografico@hotmail.com, teléfonos 809-789-4913, 809-330-2684 y 809-501-8869, y el **Agrim. Luís Emilio González Gómez**, dominicano, mayor de edad, casado, cédula de identidad y electoral núm. 001-0545900-2, con oficina abierta en la Juan Luís Duquela núm. 31, suite 202, Ensanche Ozama, Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana, correo electrónico nortetopografico@hotmail.com, teléfonos 809-789-4913, 809-330-2684 y 809-501-8869.

En contra del oficio Núm. O.R.249310, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral Núm. 2582402803, recibido mediante retiro por ante el Registro de Títulos de Baní en fecha 28 de febrero del año 2025.

VISTO: El expediente registral Núm. 2582402414, inscrito en fecha diez (10) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 01:17:00 p.m., contentivo de la solicitud de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre: **José Altagracia Batista Castillo, Rafael Temístocles Batista Castillo, Wilson Miguel de los Santos, Eladio Batista Castillo**, en calidad de vendedores; **Yarina Yicauris Batista Sánchez, Manuel de Regla Batista Sánchez, Jhon Wesman Batista Sánchez, Abel Vladimir Batista Sánchez y Richard Eladio Batista Sánchez**, en calidad de compradores, legalizado por el Dr. Rafael Bdo. Soto Sepulveda, notario público de los del número de San José de Ocoa, matrícula Núm. 6651, que tiene como objeto el inmueble descrito como: *“Parcela Núm. 304611829187, con una extensión superficial de 144,398.19 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de Ocoa, provincia de San José de Ocoa; identificada con la matrícula Núm. 30001049240”*, actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Baní, mediante oficio Núm. O.R.237260, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral Núm. 2582402803, inscrito en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 09:24:00 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, en contra del citado oficio Núm. O.R.237260, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el Núm. 179/2025, de fecha catorce (14) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Máximo Fermín Hiciano García, alguacil ordinario de la octava sala del Tribunal de Tierras Jurisdicción Original, Distrito Nacional, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores **José Altagracia Batista Castillo, Rafael Temístocles Batista Castillo, Wilson Miguel de los Santos, Eladio Batista Castillo**, en calidad de titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 304611829187, con una extensión superficial de 144,398.19 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de Ocoa, provincia de San José de Ocoa; identificada con la matrícula Núm. 30001049240”*.

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.249310, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral Núm. 2582402803; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de Transferencia por Compraventa, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil

veinticuatro (2024), suscrito entre: **José Altagracia Batista Castillo, Rafael Temístocles Batista Castillo, Wilson Miguel de los Santos, Eladio Batista Castillo**, en calidad de vendedores; **Yarina Yicauris Batista Sánchez, Manuel de Regla Batista Sánchez, Jhon Wesman Batista Sánchez, Abel Vladimir Batista Sánchez y Richard Eladio Batista Sánchez**, en calidad de compradores, legalizado por el Dr. Rafael Bdo. Soto Sepúlveda, notario público de los del número de San José de Ocoa, matrícula Núm. 6651, que tiene como objeto el inmueble descrito como: “Parcela Núm. **304611829187**, con una extensión superficial de **144,398.19** metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de Ocoa, provincia de San José de Ocoa; identificada con la matrícula Núm. **30001049240**”.

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 treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Luís Emilio González Gómez, cédula de identidad y electoral núm. 001-0545900-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha trece (13) del mes de marzo 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, 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*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) los señores **Yarina Yicauris Batista Sánchez, Manuel de Regla Batista Sánchez, Jhon Wesman Batista Sánchez, Abel Vladimir Batista Sánchez y Richard Eladio Batista Sánchez**, en calidad de compradores y partes recurrentes en el presente recurso jerárquico; ii) los señores **José Altagracia Batista Castillo, Rafael Temístocles Batista Castillo, Wilson Miguel de los Santos, Eladio Batista Castillo**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **José Altagracia Batista Castillo, Rafael Temístocles Batista Castillo, Wilson Miguel de los Santos, Eladio Batista Castillo**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 179/2025, sin embargo, dichas partes no han 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 No. 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.

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

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 Baní, procuraba la Transferencia por Compraventa, con relación al inmueble antes descrito, en favor de los señores **Yarina Yicauris Batista Sánchez, Manuel de Regla Batista Sánchez, Jhon Wesman Batista Sánchez, Abel Vladimir Batista Sánchez y Richard Eladio Batista Sánchez**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Baní, a través del oficio Núm. O.R.237260, de fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue declarada inadmisibile por extemporánea, mediante oficio Núm. O.R.249310, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025); y, **d)** Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 10 de septiembre del año 2024, depositamos ante el Registro de Títulos de Baní, todos los documentos necesarios con la finalidad de transferir todos los derechos registrados de los señores **José Altagracia Batista Castillo, Rafael Temístocles Batista Castillo, Wilson Miguel de los Santos, Eladio Batista Castillo** (en su calidad de vendedores), sobre la *“Parcela Núm. 304611829187, con una extensión superficial de 144,398.19 metros cuadrados, ubicada en el municipio de San José de Ocoa, provincia de San José de Ocoa; identificada con la matrícula Núm. 30001049240”*, a favor de los señores **Yarina Yicauris Batista Sánchez, Manuel de Regla Batista Sánchez, Jhon Wesman Batista Sánchez, Abel Vladimir Batista Sánchez y Richard Eladio Batista Sánchez**, (en calidad de compradores); **ii)** que, mediante oficio núm. O.R.237260, de fecha 23 de septiembre del 2024, el Registro de Títulos de Baní rechazó la solicitud de transferencia del inmueble, en virtud de que el acto depositado se pretende realizar la transferencia del citado inmueble en cuatro porciones de terreno de 16,044.34 metros cuadrados, sin embargo dicho inmueble es una parcela sustentada en certificado de título por lo que la misma no puede ser transferida en porciones de terreno; **iii)** que, en ningún momento pretendíamos realizar ningún proceso de subdivisión de la parcela posicional 304611829187, con un área de 144,398.19 metros cuadrados, nuestras pretensiones están dirigidas en el sentido de que, como los compradores tienen sus derechos registrados en ese mismo inmueble, es decir son copropietarios junto con los vendedores y con sus mismos derechos registrados en partes iguales en esta parcela, la finalidad con esas ventas, es eliminar los derechos establecidos en ese certificado de título de esa parcela, y que solo estén los únicos propietarios que son los compradores; **iv)** que, mediante instancia de reconsideración dirigida al Registrador de Títulos de Baní de fecha 26 de diciembre del 2024, le solicitamos la reconsideración del rechazo del expediente núm. 2582402414, O.R.237260, de fecha 23 de septiembre del año 2024 ; **v)** que, dicha solicitud fue rechazada en virtud de que el acto administrativo impugnado fue emitido en fecha 23 de septiembre del año 2024, tomando conocimiento del mismo la parte interesada en fecha 11 de diciembre del 2024 e interponiendo el recurso de reconsideración en fecha 26 de diciembre del 2024, es decir fuera del plazo de 30 días hábiles que establece el artículo 166, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos; **vi)** que, entendemos que hay un error material en cálculo del registrador de títulos, esto así porque tomamos conocimiento del expediente del recurso en fecha 11 de diciembre del 2024, e interpusimos el recurso el 26 de diciembre del 2024, si contamos solamente habían pasado 9 días; **vii)** que, por todo lo antes expuesto, sea ejecutada la transferencia del inmueble que nos ocupa, en favor de los señores **Yarina Yicauris Batista Sánchez, Manuel de Regla Batista Sánchez, Jhon Wesman Batista Sánchez, Abel Vladimir Batista Sánchez y Richard Eladio Batista Sánchez**.

CONSIDERANDO: Que, del estudio de la documentación presentada, se observa que el Registro de Títulos de Baní, declaró inadmisibile la solicitud de reconsideración incoada bajo el expediente registral núm. 2582402803, en atención a que *“el Recurso de Reconsideración, toda vez, que fue interpuesto fuera del plazo de los 30 días hábiles que establece el artículo 166, literal C, del Reglamento General de Registro de Títulos (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), los actos emitidos por el Registro de Títulos se consideran publicitados: *a) cuando los retiran las partes interesadas, o sus representantes, si se deja constancia de dicho retiro; b) una vez comunicados a las partes interesadas por el Registro de Títulos por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación, o por notificación mediante acto de alguacil competente; o, c) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión.*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que, el Registro de Títulos de Baní, al momento de emitir el oficio Núm. O.R.249310, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), hoy objeto del presente recurso jerárquico, actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia; toda vez que, mediante el citado oficio se declara la inadmisibilidad de la solicitud de reconsideración por haber sido interpuesta de manera extemporánea, dado que: a) El oficio Núm. O.R.237260, que rechaza la actuación original, fue emitido en fecha veintitrés (23) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), considerándose publicitado en fecha siete (7) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro 2024, por haber transcurrido el plazo de 30 días hábiles después de su emisión; b) la parte interesada, el señor Luís Emilio González Gómez, cédula de identidad y electoral núm. 001-0545900-2, retiró el acto en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso la solicitud de reconsideración en fecha veintiséis (26) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, excediendo el plazo de los quince (15) días hábiles establecidos en el ordenamiento jurídico aplicable a la materia, contados a partir de considerarse publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación descrita anteriormente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, rechazará la acción recursiva y confirma la calificación otorgada por el Registro de Títulos de Baní; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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 Baní, 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 Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 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 los señores **Yarina Yicauris Batista Sánchez, Manuel de Regla Batista Sánchez, Jhon Wesman Batista Sánchez, Abel Vladimir Batista Sánchez y Richard Eladio Batista Sánchez**, en contra del oficio Núm. O.R.249310, de fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral Núm. 2582402803 y, en consecuencia, confirma la calificación realizada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, 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