

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00007

FECHA
22-01-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2088

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), 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 once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Roberto Custodio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 065-0003806-9, domiciliado y residente en el sector de Palmarito, distrito municipal de Las Galeras, municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, República Dominicana; el señor **Carlos Trinidad Custodio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador del pasaporte núm. 650662296 y licencia de conducir núm. T74321100012982; **Carlina Trinidad Custodio**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte núm. 650308777 y licencia de conducir núm. T74321100010042, domiciliados y residentes en los Estados Unidos de Norteamérica, personas que tienen como abogado constituido y apoderado especial al Licdo. Greis Montero, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 065-0035188-4, con domicilio procesal en la calle María Trinidad Sánchez, casa marcada con el núm. 5-B, centro de la ciudad, municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia de Samaná, República Dominicana. Email: greymodesto@gmail.com. Teléfono: 829-281-9619.

En contra del oficio Núm. O.R.279481, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642527017.

VISTO: El expediente registral Núm. 5642525283, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de septiembre del año veinticinco (2025), a las 08:17:21 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de subdivisión y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) Oficio de aprobación núm.

6612025038883, de fecha 15 de septiembre del año 2025, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Noreste; b) Acto bajo firma privada de fecha 30 de diciembre del año 2024, suscrito entre **Roberto Custodio**, en calidad de vendedor y **Carlos Trinidad Custodio** y **Carlina Trinidad Custodio**, en calidad de compradores, legalizado por el Dr. Basilio de Peña Ramón, notario público de los del número del municipio de Samaná, con matrícula núm. 6407; con relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. **417288789916**, con una extensión superficial de **2,180.70** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula núm. **3000863919**”; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.277524, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 5642527017, inscrito en inscrito en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:18:32 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Samaná, en contra del Oficio de Rechazo Núm. O.R.277524, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por el Lic. José Domingo Gil De León, 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. 1462/2025, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Pedro Antonio Amparo Paredes, alguacil ordinario del Juzgado de Paz de Samaná; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico a: i) al señor **Roberto Custodio**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de la referencia y vendedor; ii) los señores **Carlos Trinidad Custodio** y **Carlina Trinidad Custodio**, en calidad de compradores.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela núm. **417288789916**, con una extensión superficial de **2,180.70** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula núm. **3000863919**”.

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. O.R.279481, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642527017; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de inscripción de subdivisión y transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. **417288789916**, con una extensión superficial de **2,180.70** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná, identificada con la matrícula núm. **3000863919**”.

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 veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de diciembre 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 trata¹.

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Roberto Custodio**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y vendedor; ii) los señores **Carlos Trinidad Custodio** y **Carlina Trinidad Custodio**, en calidad de compradores, todos partes recurrentes del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Roberto Custodio**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y vendedor y a los señores **Carlos Trinidad Custodio** y **Carlina Trinidad Custodio**, en calidad de compradores, mediante el citado acto de alguacil núm. 1462/2025, de fecha diez (10) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Pedro Antonio Amparo Paredes, alguacil ordinario del Juzgado de Paz de Samaná, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha once (11) de diciembre 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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 Samaná, procura la inscripción de subdivisión y transferencia por venta del inmueble que nos ocupa; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del

¹ 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*).

oficio Núm. O.R.277524, de fecha treinta y uno (31) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración contra el referido oficio, la cual fue rechazada, en virtud del oficio O.R.279481, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025); **d)** Que, en consecuencia, la presente acción recursiva ha sido interpuesta en contra del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, estima prudente resaltar que, conforme a la normativa procesal que rige esta materia, y en lo que respecta a la solicitud de reconsideración, el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *“cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud está condicionada a su notificación, mediante acto de alguacil, a las partes involucradas”*.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, es preciso esclarecer que: a) Que figuran como partes involucradas: i) el señor **Roberto Custodio**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y vendedor; ii) los señores **Carlos Trinidad Custodio** y **Carlina Trinidad Custodio**, en calidad de compradores, todos partes recurrentes del presente recurso jerárquico; b) Que en el expediente núm. 5642527017, fue depositada la instancia de fecha 11 de noviembre del año 2025, contentiva de solicitud de reconsideración, la cual se encuentra suscrita por los señores **Roberto Custodio**, **Carlos Trinidad Custodio** y **Carlina Trinidad Custodio**.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Samaná, no era necesario que las partes depositaran un acto de notificación para ejercer la acción en reconsideración según la legislación aplicable, toda vez que todas las partes involucradas ostentan la calidad de accionantes.

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, los señores Carlos Trinidad Custodio y Carlina Trinidad adquirieron al señor Roberto Custodio, mediante un acto de venta, una porción de terreno de 350 metros cuadrados, dentro del inmueble identificada como designación catastral 417288789916, matrícula núm. 3000863919, ubicado en Samaná.
- ii. Que, en ocasión a la transferencia fueron realizados los trabajos técnicos de subdivisión, por lo que bajo el expediente núm. 5642525283, fueron presentadas ambas operaciones, rechazando el Registro de Títulos el expediente en razón de que en el acto de venta fueron plasmadas las huellas dactilares del señor Roberto Custodio, en vista de que el mismo no sabe firmar y si bien el mismo fue asistido por dos testigos, el notario no hace constar la razón por la cual el señor no se encuentra firmando el contrato, además de que en el acto se establece que fue hecho y firmado en el municipio de Las Terrenas, cuando el notario que legalizada pertenece a la jurisdicción de Samaná, lo que representa un incumplimiento a los artículos 16 párrafo II y 20 de la Ley 140-15 del Notariado.

- iii. Que, el contrato fue corregido y fue aportado la certificación de propiedad inmobiliaria que había sido solicitada, a los fines de cambiar la calificación negativa a positiva.
- iv. Que, fue solicitada la reconsideración, la cual fue declarada inadmisibile por falta de acta de notificación, acto que no era necesario puesto que todas las partes involucradas en el expediente se encuentran solicitando la reconsideración.
- v. Que, por tales motivos, se acoja en cuanto a la forma y el fondo el presente recurso jerárquico, y en consecuencia se revoque el oficio de rechazo núm. O.R.279481, de fecha 20 de noviembre del año 2025 y se ordene el Registro de Títulos de Samaná, la ejecución de subdivisión y transferencia por venta rogada.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, observamos que el Registro de Títulos de Samaná, consideró que la rogación original sometida a su escrutinio debía ser rechazada, fundamentado en que: *“Rechazar el presente expediente, en virtud de que el acto de fecha 20 de agosto del año 2025 fueron plasmadas las huellas dactilares del señor Roberto Custodio, en vista de que, el mismo no sabe firman, si bien, en el referido acto fue asistido por dos testigos, libres de tachas y excepciones de ley, sin embargo, el notario público no lo hace constar; así como en el contrato se establece que fue hecho y firmado en el municipio de Las Terrenas, sin embargo, la coletilla del notario y el notario que firma tiene la jurisdicción en el municipio de Samaná, lo que representa un incumplimiento a los artículos 16 párrafo II y 20 de la Ley 140-15 del Notariado”*. (sic)

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la decisión del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal acción en reconsideración, contra del oficio de rechazo Núm. O.R. 279481, emitido por el citado órgano registral, teniendo como resultado: *“Se declara inadmisibile la presente solicitud de reconsideración, toda vez que, no se aportó la notificación de las partes involucradas, incumpliendo los requisitos de forma dispuestos por el Reglamento General de Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional estima pertinente destacar que, para el conocimiento del expediente registral núm. 5642525283, contentivo de solicitud de inscripción de subdivisión y transferencia por venta fue aportado como documento base el acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), el cual en el contenido de la coletilla notarial, fue omitida por parte del notario actuante incluir la razón por la cual el señor **Roberto Custodio** (vendedor), no firmó el acto, estampando en cambio sus huellas digitales. Asimismo, se constató que el contrato fue realizado y suscrito en el municipio de Las Terrenas, mientras que el notario actuante pertenece a la jurisdicción del municipio de Samaná.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, con posterioridad a la calificación negativa emitida por el Registro de Títulos de Samaná respecto del expediente registral núm. 5642525283, las partes procedieron a incoar una solicitud de reconsideración mediante el expediente registral núm. 5642527017, aportando nuevamente el mismo acto bajo firma privada de fecha treinta (30) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024); no obstante, dicho documento fue objeto de modificaciones consistentes en la rectificación del lugar del hecho, mediante el uso de corrector líquido, estableciéndose como municipio a Samaná, así como la inclusión de

una nota de corrección a pie de página en la que se hace constar que el vendedor no sabe firmar, razón por la cual estampó sus huellas digitales.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo antes expuesto, es preciso citar lo que establece el artículo 168 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: “*La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con la solicitud de reconsideración, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, **ni el documento en que se fundamenta**”.* (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que se colige que la normativa permite que al ejercerse los recursos administrativos se admitan nuevos documentos complementarios para su valoración, siempre que estos no impliquen la modificación ni variación de la rogación original ni del documento que le sirve de fundamento, situación que no se verifica en el caso que nos ocupa, toda vez que el acto bajo firma privada de fecha treinta (30) de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024) fue objeto de modificación.

CONSIDERANDO: Que, es preciso señalar que, con lo descrito en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional, es de criterio de que los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original, particularmente en lo relativo a la falta de consignación de la razón por la cual el señor **Roberto Custodio** no firmó el acto de venta y por la competencia del notario público, no puede ser enmendada con la modificación directa en el acto que sustenta la rogación, distinto al hecho de que se hubiera aportado una adenda a esta operación que aclare de manera expresa dicha circunstancia, como documento complementario a la irregularidad detectada.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, toda vez que, la hoy parte recurrente pretende variar el documento de la rogación original presentada por ante el Registro de Títulos de Samaná de los Caballeros, práctica que no es posible realizar, a raíz de lo estipulado en el Reglamento General de Registro de Títulos; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; pero por motivos distintos, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, el artículo 3 numeral 16, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, indicando que: “*El personal al servicio de la Administración Pública **deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación***” (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente que tiene la posibilidad de solicitar nuevamente las operaciones registrales de este expediente, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo. En ese sentido, se recomienda que luego de retirada la presente resolución, previo a que esta sea devuelta a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales, solicite vía el área de atención al usuario de la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la remisión al Registro de Títulos de Samaná para fines de nueva inscripción de las actuaciones contenidas en el caso en cuestión.

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 Samaná 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 8 de la Disposición Técnica No. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 del mes de agosto del año 2023; artículos 3, numeral 6, 14 y 54 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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por los señores **Roberto Custodio, Carlos Trinidad Custodio y Carlina Trinidad Custodio**, contra el oficio Núm. O.R.279481, de fecha veinte (20) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Samaná; relativo al expediente registral Núm. 5642527017; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Samaná, 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 y la devolución del expediente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Departamento Noreste, luego de que transcurra el plazo para el ejercicio del recurso jurisdiccional, 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