

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00013

FECHA
29-01-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2168

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por **José Manuel Cabrera Guzmán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.084-0004584-8, domiciliado y residente en la calle Sánchez Vieja, núm.01, sector Santana, municipio Nizao, provincia Peravia, persona debidamente representada **Clistenes Euclides Restituyo Germosén**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-0827706-2.

En contra del oficio núm. O.R.279102, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral núm. **2562520902**.

VISTO: El expediente registral núm. **2562520015**, inscrito en fecha trece (13) del mes de noviembre del año veinticinco (2025), a las 12:19:26 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de: Regularización parcelaria y transferencia, en virtud de los siguientes documentos: **i)** Oficio de aprobación núm.6642025049601 de fecha 22 del mes de septiembre del año 2025, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; **ii)** Acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de junio del año 2025, legalizadas las firmas por el Lic. Jesús María Santana Martínez, notario público de los del número de Nizao, matrícula 7594, suscrito por **Josefina Roche Rosario**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 084-0005724-9 (parte vendedora) y **José**

Manuel Cabrera Guzmán, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.084-0004584-8 (parte compradora).

VISTO: El expediente registral núm. **2562520902**, inscrito en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:50:54 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, en contra del oficio de rechazo núm. O.R.279102, 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 núm. 1,210/2025, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Carlos J. Moreta Báez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, mediante el cual **Clistenes Euclides Restituyo Germosén**, le notifica en domicilio el presente recurso jerárquico a **Josefina Roche Rosario**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión y **José Manuel Cabrera Guzmán**, en calidad de adquiriente y beneficiario de la actuación registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, con una extensión superficial de **210.53** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.**1829** del distrito catastral núm.**02**, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificada con la matrícula núm**3001430881**”*.

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.274966, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral núm. **2562520015**; concerniente a la solicitud de inscripción de Regularización parcelaria y transferencia, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, con una extensión superficial de **210.53** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.**1829** del distrito catastral núm.**02**, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificada con la matrícula núm**3001430881**”*; propiedad del **Josefina Roche Rosario**.

CONSIDERANDO: Que, en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- i. En la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Baní bajo el expediente registral núm. **2562520015**, fue emitida un rechazo, en virtud de que en el Acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de junio del año 2025, legalizadas las firmas por el Lic. Jesús María Santana Martínez, notario público de los del número de Nizao, matrícula 7594, ejerció su función notarial fuera de su jurisdicción, toda que el mismo fue hecho y firmado en el municipio de Baní, sin embargo el notario pertenece a Nizao.

- ii. En virtud de la calificación emitida del expediente antes mencionado, fue depositado antes el Registro de Títulos de Baní, un recurso de reconsideración, mediante el expediente registral núm. **2562520902**, en búsqueda de que el Registro de Títulos se retracte de la calificación emitida bajo el expediente registral núm. **2562520015**.
- iii. Al momento de analizar el expediente registral núm. **2562520902**, el Registro de Títulos de Baní, calificó de forma negativa el mismo, declarándolo inadmisibile, por no haber notificado a las partes interviniente de la acción que se pretende realizar, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro del acto administrativo por **Clistenes Euclides Restituyo Germosén**, cédula de identidad y electoral núm.001-0827706-2, conforme se evidencia en los sistemas de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva el día veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, conviene mencionar 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 orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Josefina Roche Rosario**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión y ii) **José Manuel Cabrera Guzmán**, en calidad de adquirente y beneficiario de la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a: **Josefina Roche Rosario** y ii) **José Manuel Cabrera Guzmán**, a través del acto de alguacil núm. 1,210/2025, de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Carlos J. Moreta Báez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Peravia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintidós (22) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), cumpliendo con el plazo de dos (02) días francos a partir de su interposición de conformidad con la normativa. No obstante, se ha verificado que 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 Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en los párrafos anteriores, en cuanto a la forma, se procede a 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 de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, el Registro de Títulos de Baní, rechaza el expediente registral núm. **2562520015**, contentivo de regularización parcelaria y transferencia, teniendo como fundamento lo siguiente “*Rechazar la presente actuación registral, toda vez que el notario público actuante, legalizo las presente firmas en el municipio de Baní, cuando posee competencia territorial para el municipio de Nizao, conforme consta en el sello consignado en el presente acto, violentando el artículo 28, numeral 01 de la ley 140-15 del notariado*”.
- ii. Que, mediante el oficio de rechazo del Registro de Títulos de Baní núm. O.R.279102, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral núm. **2562520902**, el cual fue declarado inadmisibile el recurso de reconsideración.
- iii. Que, bajo el expediente registral núm. **2562520902**, fue aportada una adenda, mediante el acto bajo firma privada de fecha 07 del mes de noviembre del año 2025, legalizadas las firmas por el Lic. Jesús María Santana Martínez, notario público de los del número de Nizao, matrícula 7594, suscrito por **Josefina Roche Rosario**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 084-0005724-9 (parte vendedora) y **José Manuel Cabrera Guzmán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.084-0004584-8 (parte compradora), mediante el cual se corrige el error sobre el cual se fundamentó el rechazo dando en principio.
- iv. Que, en virtud de lo antes planteado, se procede a solicitar que: Primero: Acoger este recurso jerárquico como bueno y valido; segundo: Proceder a darle curso al proceso de registro de los derechos de propiedad de la parcela posicional resultante núm.307221461521 con un área de 113.08 metros cuadrados, ubicado en el distrito municipal de Santana, municipio Nizao, provincia Peravia, a favor de **José Manuel Cabrera Guzmán**.

CONSIDERANDO: Que, en relación con el análisis realizado del caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el Registro de Títulos de Baní, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en los aspectos siguientes: “*Rechazar la presente actuación registral, toda vez que el notario público actuante, legalizo las presente firmas en el municipio de Baní, cuando posee competencia territorial para el municipio de Nizao, conforme consta en el sello consignado en el presente acto, violentando el artículo 28, numeral 01 de la ley 140-15 del notariado*”.

CONSIDERANDO: Que, 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 el presente caso, respecto a las motivaciones del Registro de Títulos de Baní, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, entiende que el mismo fue fundamentado, sobre los lineamientos establecidos en la normativa aplicable, como en el caso que nos ocupa, lo dispuesto en el artículo 36, literal (e) del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-22*), el cual dispone, *"Los actos que no cumplan con los requisitos de fondo y de forma establecidos por la ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, de 23 marzo 2005, este reglamento, y aquellos definidos por la Dirección Nacional de Registro de Títulos para cada actuación"*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, es preciso establecer lo dispuesto en el artículo 16 literal (b) de la Disposiciones Técnicas núm. DNRT-DT-2023-001, sobre requisitos para actuaciones registrales, el cual establece que: *"Requisitos generales de actos bajo firma privada legalizados por notarios públicos. De conformidad con la normativa aplicable, deberán cumplir con los requisitos esenciales siguientes: b) Firmado por las partes suscribientes y legalizadas o certificadas las firmas por notario público, dentro de su domicilio (demarcación geográfica para la cual fue nombrado, independientemente la ubicación del inmueble registrado)"*.

CONSIDERANDO: Que, es un deber esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, valorar la presentación de la documentación complementaria presentada bajo el expediente registral núm. 2562520902, contentivo de solicitud de reconsideración, en el cual fue aportado el acto bajo firma privada de fecha 07 del mes de noviembre del año 2025, legalizadas las firmas por el Lic. Jesús María Santana Martínez, notario público de los del número de Nizao, matrícula 7594, suscrito por **Josefina Roche Rosario** y **José Manuel Cabrera Guzmán**, mediante el cual se corrige el error sobre el cual se fundamentó el rechazo dado en principio.

CONSIDERANDO: Que el artículo 168 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-22*), el cual dispone que: *"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"*.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se colige que la normativa permite que al ejercerse los recursos administrativos se admitan nuevos documentos complementarios para su valoración, si no modifican ni varían la rogación original, como ocurre en el caso que nos ocupa, ya que el acto bajo firma privada de fecha siete (07) del mes de noviembre del año 2025, contentivo de ratificación de venta, pretende corregir y complementar el documento base a asentar y no sustituirlo.

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 con relación a que el notario público actuante, legalizo las presente firmas en el municipio de Baní, cuando posee competencia territorial para el municipio de Nizao, fue esclarecido con el depósito del acto bajo firma

de fecha siete (07) del mes de noviembre del año 2025, contentivo de ratificación de venta, toda vez que el referido documento fue legalizados por el notario público dentro de la demarcación geográfica para la cual fue nombrado, y por el contenido del mismo, sirve para complementar y subsanar el documento base a asentar.

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 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 del Baní; 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 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; 164, 168, 171, 172, 173, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 54 de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 28 de la Ley núm. 140-15.

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 **José Manuel Cabrera Guzmán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 084-0004584-8, en contra del oficio núm. O.R.274966, de fecha veintitrés (23) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Baní; relativo al expediente registral núm. **2562520015**; y, consecuencia, **revoca** la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Baní, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha primero (01) del mes de octubre del año veinticinco (2025), a las 12:19:26 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de: **regularización parcelaria y transferencia**; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, con una extensión superficial de 210.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.1829 del distrito catastral núm.02, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificada con la matrícula núm3001430881”* y en consecuencia a:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrado en favor de **Josefina Roche Rosario**;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título del inmueble identificado como: *“Parcela núm.307221461521, con una extensión superficial de 113.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Nizao, provincia Peravia”*, a favor de **José Manuel Cabrera Guzmán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.084-0004584-8, en virtud del oficio de aprobación núm.6642025049601 de fecha 22 del mes de septiembre del año 2025, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este y el acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de junio del año 2025, legalizadas las firmas por el Lic. Jesús María Santana Martínez, notario público de los del número de Nizao, matrícula 7594, ratificado mediante adenda de fecha 07 del mes de noviembre del año 2025, legalizada por el notario antes citado.
- iii. Hacer constar en el registro complementario del inmueble identificado como *“Parcela núm.307221461521, con una extensión superficial de 113.08 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Nizao, provincia Peravia”*, el asiento contentivo de **mejora**, a favor del **titular del inmueble**, en virtud del oficio de aprobación núm.6642025049601 de fecha 22 del mes de septiembre del año 2025, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este y el acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de junio del año 2025, legalizadas las firmas por el Lic. Jesús María Santana Martínez, notario público de los del número de Nizao, matrícula 7594, ratificado mediante adenda de fecha 07 del mes de noviembre del año 2025, legalizada por el notario antes citado, mejora consistente en: A) Casa de blocks, techo de concreto de un (01) nivel; B) Casa de blocks, techo de zinc de un (01) nivel.
- iv. Emitir el Original y el Duplicado de la constancia anotada del resto en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, con una extensión superficial de 70.53 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.1829 del distrito catastral núm.02, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia”*.
- v. Practicar el asiento registral contentivo de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, a practicar la cancelación del 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/jlra