

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00028

FECHA
06-03-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0140

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de marzo 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 dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por los señores **Yadira Martínez Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 402-3462689-9 y pasaporte núm. 548572143, casada con **Pablo Idane Nova**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 121-0007487-6, ambos domiciliados y residentes en el 256 Eldert Street, Apto. 2, Brooklyn 11207, de la ciudad de Nueva York, de los Estados Unidos de América; **Sócrates Alfredo Martínez Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2765352-0, pasaporte núm. 567378597, casado con **Saira María Rodríguez Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0547437-7, ambos domiciliados y residentes en 14155 85th, RD, Apto. 6-G, Jamaica, Queens, NY, 11435 de la ciudad de Nueva York, de los Estados Unidos de América; y **Marleny Martínez Sánchez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0396697-8, pasaporte núm. 546135151, domiciliada y residente en el 1195 Jefferson Avenue #3, Brooklyn, NY, 11221, de la ciudad de Nueva York, de los Estados Unidos de América, casada con **Eulise Ataniel Checo Cabrera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 096-0023110-5, domiciliado y residente en el 561 de West 175th St. Apto. 3L, New York, NY, 10033, de los Estados Unidos de América, todos representados por los **Licdos. Joel Cuello Luciano**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0426304-5, casado, y **Rosa Albania Rodríguez Bautista**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0290283-4, con estudio profesional abierto en la calle núm. 9 de Gurabo #79, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, Teléfono 809-908-0659, Celular 809-484-9347/809-902-1423, correos electrónicos: doctorcuelloluciano@hotmail.com y rossyrb1403@hotmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.284507, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642601764.

VISTO: El expediente registral núm. 3642601764, inscrito en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026) a las 01:28:04 p.m., contentivo de solicitud de Corrección de error material, en virtud de la instancia de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por el señor Joel Cuello Luciano; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento núm. C-3, Tercera Planta, del Edificio Flamenco II, del condominio *Flamenco II Miami*, edificado sobre la Parcela núm. 1021-Bis-B, del Distrito Catastral núm. 08, con extensión superficial de 116.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, identificado con la matrícula núm. 3001440061”;** y, **2) “Unidad Funcional núm. B-2, identificada como 312551276559: B-2, del condominio *Palma Linda*, con una extensión superficial de 155.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; identificado con la matrícula núm. 0200028008”.**

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.284507, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642601764; concerniente a la solicitud de Corrección de error material, con relación a los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento núm. C-3, Tercera Planta, del Edificio Flamenco II, del condominio *Flamenco II Miami*, edificado sobre la Parcela núm. 1021-Bis-B, del Distrito Catastral núm. 08, con extensión superficial de 116.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, identificado con la matrícula núm. 3001440061”;** y, **2) “Unidad Funcional núm. B-2, identificada como 312551276559: B-2, del condominio *Palma Linda*, con una extensión superficial de 155.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; identificado con la matrícula núm. 0200028008”**, propiedad de los señores **Yadira Martínez Sánchez, Pablo Idane Nova, Sócrate Alfredo Martínez Sánchez, Saira María Rodríguez Santana, Marleny Martínez Sánchez y Eulise Ataniel Checo Cabrera.**

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 Santiago de los Caballeros, procura la solicitud de Corrección de error material, con relación a los inmuebles de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros rechazó la solicitud mediante el oficio núm. O.R.284507, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), y; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido 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 No. 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 veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Joel Cuello Luciano, cédula de identidad y electoral núm. 031-0426304-5, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha dos (02) del mes de febrero 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 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 núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, figuran como personas involucradas en este expediente registral, los señores **Yadira Martínez Sánchez, Pablo Idane Nova, Sócrate Alfredo Martínez Sánchez, Saira María Rodríguez Santana, Marleny Martínez Sánchez y Eulise Ataniel Checo Cabrera**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, por lo que, no es necesaria la notificación.

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 de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, en fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente registral núm. 3642546136, contentivo de transferencia por venta de los inmuebles identificados como: **1) “Apartamento núm. C-3, Tercera Planta, del Edificio Flamenco II, del condominio Flamenco II Miami, edificado sobre la Parcela núm. 1021-Bis-B, del Distrito Catastral núm. 08, con extensión superficial de 116.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, identificado con la matrícula núm. 3001440061”**; y, **2) “Unidad Funcional núm. B-2, identificada como 312551276559: B-2, del condominio Palma Linda, con una extensión superficial de 155.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; identificado con la matrícula núm. 0200028008”**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por el Dr. Manuel Emilio Galván Luciano, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2446, en favor de los señores **Yadira Martínez Sánchez, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez y Marleny Martínez Sánchez**, en calidad de compradores.

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

- ii. Que, los referidos señores adquirieron los inmuebles con dinero heredado de su fenecida madre, por lo que juntamente con sus cónyuges acordaron y convinieron que, los inmuebles se constituyen bienes propios de los mismos, en virtud de las primeras copias de los actos auténticos núm. 13/11/2025, 14/11/2025, 15/11/2025, 16/11/2025 y 17/11/2025, instrumentados por el Manuel Emilio Galvan Luciano, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2446.
- iii. Que, se ha verificado que, al momento de la ejecución del expediente el Registro de Títulos consignó de manera errónea el nombre de los esposos y esposa de los propietarios como titulares, y no como cónyuges de estos, siendo la forma correcta, ya que conforme los documentos depositados, los inmuebles son un bien propio de los adquirientes;
- iv. Que, dada la discrepancia expresada, las partes interesadas mediante el expediente registral núm. 3642601764, solicitaron ante el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, la Corrección de error material con relación a los inmuebles indicados, respondiendo la referida institución con el oficio de rechazo núm. O.R.284507, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), alegando que no era necesario excluir los esposos como titulares;
- v. Que, la negativa de corrección por parte del Registro de Títulos es una franca contradicción con lo que persiguen los adquirientes y las partes envueltas, violando uno de los trámites que ofrece dicho órgano, como lo es la Declaratoria de bien propio, y;
- vi. Que, en tal virtud, se solicita que sea declarado bueno y válido el presente recurso jerárquico, se revoque el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros y se ordene al Registro de Títulos la corrección de los certificados de títulos de los inmuebles de referencia, para que se lea como titulares únicamente a los señores **Yadira Martínez Sanchez, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez y Marleny Martínez Sanchez**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, mediante oficio de rechazo núm. O.R.284507, calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *el asiento registral de derecho de propiedad debe ser publicitado cumpliendo con el criterio de especialidad, y aplicando los requisitos de fondo, dentro de los cuales las generales de los cónyuges son necesarias. Asimismo, la inscripción de bien propio se realizó en el registro complementario del inmueble conforme a la normativa vigente que rige la materia...*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada y nuestros asientos registrales, tiene a bien establecer que, mediante actos bajo firma privada de fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por Dr. Manuel Emilio Galvan Luciano, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2446, inscrito el veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), en el expediente registral núm. 3642546136, la señora **Urgilia Sánchez Rodríguez**, transfirió por venta en favor de los señores **Yadira Martínez Sanchez, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez y Marleny Martínez Sanchez**, el derecho de propiedad sobre los inmuebles de referencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, esta Dirección Nacional ha podido constatar que el Registro de Títulos, al momento de ejecutar del referido expediente y publicitar los asientos núms. 339902790 y 339902791 relativos a los inmuebles objeto del presente recurso, lo hizo consignando lo siguiente: “***Derecho de propiedad, a favor de Yadira Martínez Sanchez, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-3462689-9/548572143 y Pablo Idane Nova, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No. 121-0007487-6, casados entre sí; Saira María Rodríguez Santana, de***

*nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.031-0547437-7 y **Sócrate Alfredo Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-2765352-0/567378597, casados entre sí; y **Marleny Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 031-0396697-8/546135151 y **Eulise Astaniel Checo Cabrera**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.096-0023110-5, casados entre sí.”*

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, se ha verificó que en el acto de venta de fecha once (11) de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), que sirvió de fundamento para la inscripción del derecho de propiedad objeto de este recurso, los compradores fueron consignados de la siguiente manera:

“(…) Yadira Martínez Sánchez, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-3462689-9, pasaporte No.548572143, casada con Pablo Idane Nova, dominicano, mayor de edad, Cédula de Identidad Electoral No. 121-0007487-6; Sócrate Alfredo Martínez Sánchez, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 402-2765352-0, pasaporte No. 567378597, casado con Saira María Rodríguez Santana, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 031-0547437-7; Marleny Martínez Sánchez, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral dominicana No. 031-0396697-8, casada con Eulise Astaniel Checo Cabrera, dominicano, mayor de edad, portador de la Cédula de Identidad y Electoral No. 096-0023110-5 (…)”.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, se ha comprobado que en el expediente registral núm. 3642546136 fueron depositadas las primeras copias de los actos auténticos núm. 13/11/2025, 14/11/2025, 15/11/2025, 16/11/2025 y 17/11/2025, instrumentados por el Manuel Emilio Galván Luciano, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2446, mediante los cuales los señores **Pablo Idane Nova, Saira María Rodríguez Santana y Eulise Astaniel Checo Cabrera** hacen constar que se encuentran casados con los propietarios **Yadira Martínez Sánchez, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez y Marleny Martínez Sanchez**, bajo el régimen de comunidad de bienes y gananciales, y renuncian de cualquier derecho conyugal y vocación de copropiedad, por lo que, los inmuebles se constituyen en bienes propios para los mismos.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el artículo núm. 24 numeral 58 de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003, de Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha dos (02) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, respecto de la Declaratoria de bien propio establece que: *“Consiste en la solicitud de inscripción de un asiento registral mediante el cual se reconoce la propiedad exclusiva de un inmueble registrado a favor de uno de los cónyuges, conforme a las disposiciones del Código Civil dominicano. Esta operación aplica, entre otros supuestos, cuando el inmueble haya sido adquirido como resultado de una determinación de herederos o de una partición.”*

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, es preciso señalar que, de acuerdo con lo rogado, el Registro de Títulos al momento de la ejecución del expediente antes mencionado, publicó los asientos núms. 339944724 y 339902791, contentivos de **Bien propio**, a favor de los señores **Yadira Martínez Sánchez, Saira María Rodríguez Santana y Marleny Martínez Sánchez**, sin embargo, en los actos de venta de fecha once (11) de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), y en los actos auténticos supra indicados, se expresa que la señora **Saira María Rodríguez Santana**, es cónyuge del señor **Sócrate Alfredo Martínez Sánchez**, mas no compradora ni titular registral del derecho de propiedad de los inmuebles que nos ocupan, por lo que, en ese sentido, se constata que existe un error puramente material, el cual debe ser rectificado, de conformidad con lo establecido en los artículos núm. 105 y 106 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, “*La rectificación de registros consiste en la corrección de oficio de un error puramente material cometido en el ámbito del Registro de Títulos*”, según dispone el artículo 105 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 106 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece que: “*El error puramente material es aquel cometido por el Registro de Títulos, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento para una actuación*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de lo expresado anteriormente, y dada la rogación original contentiva de Transferencia por Venta y Declaración de Bien Propio, es preciso destacar que, no obstante el Registro de Títulos consignó en los registros complementarios de los inmuebles en cuestión los asientos de Bien Propio en favor de los compradores, lo cierto es que, al momento de expedir los certificados de títulos que amparan dichos derechos de propiedad, estableció los cónyuges de los compradores como cotitulares del derecho de propiedad e indicándolos casados entre sí. Sin embargo, conforme a la técnica registral aplicable en los casos de inscripción de derecho de propiedad con declaratoria de bien propio, corresponde consignar al adquiriente (propietario del inmueble) como titular y, dentro de sus generales, incluir los datos del cónyuge; más no establecerlo como cotitular en el encabezado del certificado de título a emitir.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo expresado previamente, es necesario destacar que el hecho de consignar los compradores y sus cónyuges como cotitulares del derecho de propiedad en los asientos registrales (certificados de títulos y registro complementario) implica que los inmuebles en cuestión correspondan a la comunidad de bienes de los titulares registrales supra indicados, independientemente el acto describa que están “casados entre sí” o “casado con”. Empero, ha quedado evidenciado que los referidos inmuebles han sido declarados bienes propios de los señores, por haber sido adquiridos con dinero heredado de su madre, conforme se expresa en las primeras copias de los actos auténticos núm. 13/11/2025, 14/11/2025, 15/11/2025, 16/11/2025 y 17/11/2025, por consiguiente, no procede describir el derecho de propiedad en favor de ambos como copropietarios y por ende, “casados entre sí”.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, el artículo 1404 del Código Civil Dominicano establece que: “*Los inmuebles que poseen los esposos el día de la celebración del matrimonio, o que adquieren durante su curso a título de sucesión, no entran en comunidad (...)*”

CONSIDERANDO: Que, en sentido, esta Dirección Nacional ha podido validar a su vez que, para el conocimiento de la rogación contentiva de solicitud de Revisión por causa de error material, constan depositados todos los requisitos, establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003, de fecha dos (02) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana se implementa sobre la base de los criterios de **Especialidad**: “*Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”; y **Legitimidad**: “*Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que, el artículo 3 numeral 6, de la Ley núm. 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de eficacia**, indicando 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*”.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 3, numeral 13, 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 coherencia:** *Las actuaciones administrativas serán congruentes con la práctica y los antecedentes administrativos salvo que por las razones que se expliciten por escrito sea pertinente en algún caso apartarse de ellos*”.

CONSIDERANDO: Que, a tales efectos, y en aplicación de los principios precedentemente citados, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a acoger en todas sus partes el presente 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 Santiago de los Caballeros; asimismo ordena la rectificación de registros de los asientos de Bien propio, en cuanto a eliminar a la señora **Saira María Rodríguez Santana**, y consignar al señor **Sócrate Alfredo Martínez Sanchez**, 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 Santiago de los Caballeros, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 párrafo de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 43, 62, 63, 105, 106, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 24 numeral 58 de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-003; 1404 del Código Civil Dominicano; y, 3 numerales 6 y 13; y 54 de la Ley Núm. 107-13, de 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: En cuanto al fondo, **acoge** parcialmente el Recurso Jerárquico, incoado por los señores **Yadira Martínez Sanchez, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez y Marleny Martínez Sanchez**, en contra del oficio núm. O.R.284507, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642601764; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Conforme lo identificado en los considerandos de la presente resolución, ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026) a las 01:28:04 p.m., contentivo de solicitud de Corrección de error material, y, en consecuencia:

a) Con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento núm. C-3, Tercera Planta, del Edificio Flamenco II, del condominio **Flamenco II Miami**, edificado sobre la Parcela núm. 1021-Bis-B, del Distrito Catastral núm. 08, con extensión superficial de 116.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago, identificado con la matrícula núm. 3001440061”*:

- i. Cancelar el original de la constancia anotada asentada en el Libro núm. 2998, Folio núm. 009, emitida en favor de **Yadira Martínez Sánchez, Pablo Idane Nova, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez, Saira María Rodríguez Santana, Marleny Martínez Sánchez y Eulise Ataniel Checo Cabrera**.
- ii. Rectificar el original de la constancia anotada del inmueble en cuestión, para que en lo adelante se lea: *“**Derecho de propiedad**, a favor de **Yadira Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-3462689-9/548572143, casada con **Pablo Idane Nova**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No. 121-0007487-6; **Sócrate Alfredo Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-2765352-0/567378597, casado con **Saira María Rodríguez Santana**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.031-0547437-7; y **Marleny Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 031-0396697-8/546135151, casada con **Eulise Astaniel Checo Cabrera**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No. 096-0023110-5”*;
- iii. Emitir los duplicados de la constancia anotada del inmueble en cuestión en favor de los señores **Yadira Martínez Sánchez, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez y Marleny Martínez Sánchez**.”
- iv. Rectificar el asiento de bien propio para que en lo adelante se lea: *“**Bien propio**, a favor de **Yadira Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-3462689-9/548572143, casada; **Sócrate Alfredo Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-2765352-0/567378597, casado; y **Marleny Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 031-0396697-8/546135151, casada”*.
- v. Practicar los asientos registrales de rectificación de registros y bien propio en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas.

b) Con relación al inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. B-2, identificada como 312551276559: B-2, del condominio **Palma Linda**, con una extensión superficial de 155.11 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago de los Caballeros, provincia Santiago; identificado con la matrícula núm. 0200028008”*:

- i. Cancelar el original de la constancia anotada asentada en el Libro núm. 2998, Folio núm. 009, emitida en favor de **Yadira Martínez Sánchez, Pablo Idane Nova, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez, Saira María Rodríguez Santana, Marleny Martínez Sánchez y Eulise Ataniel Checo Cabrera**.

- ii. Rectificar el original de la constancia anotada del inmueble en cuestión, para que en lo adelante se lea: “**Derecho de propiedad**, a favor de **Yadira Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-3462689-9/548572143, casada con **Pablo Idane Nova**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No. 121-0007487-6; **Sócrate Alfredo Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-2765352-0/567378597, casado con **Saira María Rodríguez Santana**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.031-0547437-7; y **Marleny Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 031-0396697-8/546135151, casada con **Eulise Astaniel Checo Cabrera**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No. 096-0023110-5”;
- iii. Emitir los duplicados de la constancia anotada del inmueble en cuestión en favor de los señores **Yadira Martínez Sánchez, Sócrate Alfredo Martínez Sanchez y Marleny Martínez Sánchez.**”
- iv. Rectificar el asiento de bien propio para que en lo adelante se lea: “**Bien propio**, a favor de **Yadira Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-3462689-9/548572143, casada; **Sócrate Alfredo Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 402-2765352-0/567378597, casado; y **Marleny Martínez Sanchez**, de nacionalidad Dominicana, mayor de edad, Número Identificación Nacional/Pasaporte 031-0396697-8/546135151, casada”.
- v. Practicar los asientos registrales de rectificación de registros y bien propio en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros a cancelar el asiento registral contenido 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/saub