

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00089

FECHA
09-06-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0840

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de enero 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 dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por la **Sociedad para Inversiones Puerto Plata, S. R. L.**, RNC Núm. 1-01-68151-9, debidamente representada por el señor Juan Arismendy Almonte; quien tiene como abogados apoderados a los **Lcdos. José Miguel Luperón Hernández y Javier Antonio Pujols Peguero**, de nacionalidad dominicanos, mayores de edad, solteros, portadores de las cédulas de identidad y electoral Núm. 001-1760859-6 y 001-1422127-8, respectivamente, con estudio profesional abierto en la Avenida Gustavo Mejía Ricart, torre Piantini, suite 802, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del Oficio núm. O.R.295745, de fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral núm. 5642631945.

VISTO: El expediente registral núm. 5642631945, inscrito en fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 01:26:00 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta y Cancelación de Privilegio, presentado ante el Registro de Títulos de Samaná, en virtud de los documentos siguientes:

i. acto bajo firma privada de fecha 30 de enero del año 2025, legalizadas las firmas por el Lcdo. Luis Elpidio Miñoso González, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrito entre: **José Félix Cabrera Castillo y Miosotis Nefertiti Diaz Montilla**, en calidad de Vendedores, y la **Sociedad para Inversiones Puerto Plata, S. R. L.**, debidamente representada por Juan Arismendy Almonte, en calidad de comprador;

ii. acto bajo firma privada de fecha 28 de marzo del año 2025, legalizado por el Dr. Juan B. F. Tavarez Tamariz, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1858, contentivo de cancelación de privilegio; actuaciones registrales que fueron calificadas de manera negativas, mediante el oficio de rechazo

Núm. O.R.295745, de fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble descrito como: “*Unidad Funcional* núm. **XII-201**, identificada como **417231918313: XII-201**, del condominio Vista Mare, con una extensión superficial de **222.02 metros cuadrados**, ubicado en el municipio y provincia de Samaná; identificado con la matrícula núm. **1700003216**”.

VISTO: El acto de alguacil núm. 219, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Roberto Félix Lugo Valdez, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se notifica el presente recurso jerárquico a los señores José Félix Cabrera Castillo y Miosotis Nefertiti Diaz Montilla.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del oficio núm. O.R.295745, de fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642631945, concerniente a la solicitud de Transferencia por Venta y Cancelación de Privilegio, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional* núm. **XII-201**, identificada como **417231918313: XII-201**, del condominio Vista Mare, con una extensión superficial de **222.02 metros cuadrados**, ubicado en el municipio y provincia de Samaná; identificado con la matrícula núm. **1700003216**”, propiedad de **José Félix Cabrera Castillo y Miosotis Nefertiti Diaz Montilla**.

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, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Samaná, procuraba la inscripción de Transferencia por Venta y Cancelación de Privilegio, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Samaná, a través del oficio Núm. O.R.295745, de fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026); y,
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Javier Antonio Pujols Peguero, cédula de identidad y electoral núm. 001-1422127-8, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva el mismo día dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), es decir,

dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

CONSIDERANDO: Que, 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 partes involucradas en este expediente registral: i) la compañía **Sociedad para Inversiones Puerto Plata, S. R. L.**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; y, ii) **José Félix Cabrera Castillo** y **Miosotis Nefertiti Diaz Montilla.**, en calidad de vendedores y titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico les fue notificado a los señores **José Félix Cabrera Castillo** y **Miosotis Nefertiti Diaz Montilla**, a través del acto de alguacil núm. 219/2026, de fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Roberto Félix Lugo Valdez, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de Tierras, Laboral, Contencioso Tributario y Administrativo de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), 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, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente Recurso Jerárquico, a los señores **José Félix Cabrera Castillo** y **Miosotis Nefertiti Diaz Montilla**, en calidad de titulares registrales del derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia objeto de transferencia por venta.

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 lo siguiente:

- i. Que, en fecha 30 de enero del año 2025, los señores José Félix Cabrera Castillo y Miosotis Nefertiti Diaz Montilla, en calidad de vendedores, suscribieron un contrato de venta en favor de la entidad Inversiones Puerto Plata, sobre el inmueble de referencia;
- ii. Que, dicho contrato, fue instrumentado mediante acto bajo firma privada, cuyas firmas fueron debidamente legalizadas por el Lic. Luis Elpidio Miñoso González, notario público de Santo Domingo, con matrícula núm. 1858;
- iii. Que, en fecha 06 de junio del año 2025, se depositó ante el Registro de Títulos de Samaná, el expediente núm. 5642522239, para la transferencia del inmueble, el cual fue rechazado mediante oficio núm. O.R.

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

295745, fundamento en que: “hemos observado que en el acto de venta de fecha 30 de enero del 2025, se indica que el hecho y firmado es en Santa Barbara de Samaná, sin embargo, el notario actuante es del Distrito Nacional, lo cual se contrapone en lo establecido en la le Ley 140-15 del Notariado”.

iv. Que, el rechazo se fundamenta en una aplicación errónea del derecho y en un desconocimiento manifiesto de las disposiciones técnicas, pues la misma guía de requisitos establece dos escenarios, para actos auténticos y para actos bajo firma privada, siendo el aplicable el artículo 16, literal b, de la disposición técnica DNRT-DT-2023-0001;

v. Que, el Registro de Títulos ha cometido un grave error de derecho al aplicar una interpretación restrictiva de la Ley 140-15 que contradice directamente una norma técnica específica y posterior diseñada para unificar criterios y facilitar las actuaciones registrales;

vi. Que, por todo lo expuesto, muy respetuosamente solicitamos que sea revocado el oficio de rechazo núm. O.R.295745, de fecha 27 del mes de abril del año 2026, y en consecuencias, ordenar al Registro de Títulos de Samaná proceder a la ejecución de la transferencia del inmueble identificado como: *Unidad Funcional Núm. XII-201, identificada como 417231918313: XII-201, del condominio Vista Mare, con una extensión superficial de 222.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná; identificado con la matricula núm. 1700003216*”, a favor de **Inversiones Puerto Plata, S. R. L.**

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Samaná, concluyó que la actuación sometida debía ser rechazada, en virtud de que: “(...) *el acto de venta de fecha 30 de enero del año 2025, se indica que el hecho y firmado es en Santa Barbara de Samaná, sin embargo, el notario actuante es del Distrito Nacional, lo cual está contradiciendo la Ley núm. 140-15 del Notario*”.

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, y a los fines de contestar los argumentos esbozados por la parte recurrente, luego de analizar la documentación presentada, verificar los asientos registrales y sistemas de gestión relativo al inmueble objeto de la presente acción, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, el documento base que sustenta la rogación original de transferencia por venta, se origina en el acto bajo firma privada, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), legalizado por el Lcdo. Luis Elpidio Miñoso González, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 1858, mediante el cual los señores **Félix Cabrera Castillo** y **Miosotis Nefertiti Diaz Montilla** venden a la **Sociedad para Inversiones Puerto Plata, S. R. L.**, su derecho de propiedad sobre inmueble identificado como: “*Unidad Funcional Núm. XII-201, identificada como 417231918313: XII-201, del condominio Vista Mare, con una extensión superficial de 222.02 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de Samaná; identificado con la matricula núm. 1700003216*”.

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa, la calificación negativa del Registro de Títulos tiene su sustento en la jurisdicción del notario público actuante de la compraventa, en virtud de que el Lcdo. Luis Elpidio Miñoso González, con competencia para actuar en el la demarcación del Distrito Nacional certificó que: “*las firmas que anteceden de los señores Félix Cabrera Castillo y Miosotis Nefertiti Diaz Montilla y Sociedad para Inversiones Puerto Plata, S. R. L., de generales que constan en el acto, me declararon bajo la fe del juramento, que son suyas las firmas que aparecen al pie del documento que antecede y que las firmas fueron puestas por ellos voluntariamente, de cuyas declaraciones doy fe*”, sin embargo, el acto objeto de la presente acción, fue hecho y firmado en el municipio de Santa Bárbara de Samaná, provincia Samaná. (resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en el contexto de lo anterior, sobre el ejercicio de la función notarial y la competencia del notario público para la *legalización* o instrumentación de un acto, esta Dirección Nacional

de Registro, entiende oportuno destacar que: “... *los actos, contratos, declaraciones y comprobaciones de hechos que estos ejecutan, (acto bajo firma privada o actas notariales) deben ser notarizados o instrumentados por un notario cuya competencia territorial se enmarque dentro del ámbito de su jurisdicción, oficina o estudio conforme a su competencia territorial, para la cual fue designado*”.

CONSIDERANDO: Que, esta postura se sustenta en el artículo 16, de la Ley núm. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios, que dispone: “*Los notarios son oficiales públicos instituidos por el Estado para recibir, interpretar y redactar los actos, contratos, declaraciones y hacer comprobaciones de hechos que personalmente ellos ejecutan, a los cuales les otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad pública y los dota de fecha cierta, de conformidad con la ley*”. A su vez, el párrafo II de la citada Ley expresa que: “*El notario podrá dar carácter de autenticidad a las firmas que hayan sido otorgadas ante él mediante un acto bajo firma privada*”.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el artículo 19 de la citada norma, instaure que: “*El notario está obligado a establecer un único estudio u oficina en la demarcación geográfica para la cual fue nombrado y todos los actos que instrumente tienen que estar enmarcados y deben referirse a su ámbito de competencia territorial. (...)*”. (resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 28, numeral 1 y 8, de la citada normativa legal contempla prohibiciones al notario estableciendo que: “*Se prohíbe al notario ejercer sus funciones fuera de su jurisdicción o establecer otra oficina o estudio distinto al registrado en el Colegio Dominicano de Notarios*”, así como, (...) “*Instrumentar actos, contratos, recibir declaraciones y hacer comprobaciones respecto de asuntos que escapen a su competencia territorial*”. (Subrayado y énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, sobre lo expuesto en el caso de la especie, se colige, que la actuación registral que se procura inscribir en el ejercicio de la presente acción, se fundamenta en un acto bajo firma privada (contrato de compraventa), que vulnera las disposiciones normativas que regulan la materia, en atención a que el abogado notario actuante Lcdo. Luis Elpidio Miñoso González, notario público del Distrito Nacional, legalizó dicho documento en el Distrito nacional, certificando firmas plasmadas en el municipio de Samaná, lo cual constituye una incompetencia territorial, de conformidad con las disposiciones y normativas legales que reglamentan la materia.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo aspecto, es preciso agregar que la resolución DNRT-DT-2025-003, sobre requisitos para actuaciones registrales en su artículo 16, literal b, contempla los requisitos generales de actos bajo firma privada legalizados por notarios públicos, estableciendo que: “*De conformidad con la normativa aplicable, deberán cumplir con los requisitos esenciales siguientes: 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, asimismo, el artículo 64, literal g, del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022) establece que: “*son irregularidades insubsanables, entre otras: Los actos que no cumplan con los requisitos establecidos por la leyes y normas vigentes que les sean aplicables*”.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que las documentaciones aportadas no cumplen con los requisitos establecidos en las normas y leyes aplicables; y, en consecuencia, confirma la

calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Samaná; 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 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, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 16, 19 y 28 y de la Ley Núm. 140-15 del Notariado e instituye el Colegio Dominicano de Notarios y artículo 16, literal b, de la Resolución DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos Para Actuaciones Registrales,

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 la **Sociedad para Inversiones Puerto Plata, S. R. L.**, RNC Núm. 1-01-68151-9, debidamente representada por el señor Juan Arismendy Almonte, en contra del oficio Núm. O.R.295745, de fecha cinco (05) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Samaná, relativo al expediente registral Núm. 5642631945, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

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, 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/yga