



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00126

FECHA
13/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
3382600266

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) días del mes de agosto 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, Licda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del recurso jerárquico interpuesto en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la sociedad GIANNPESA, S.R.L., sociedad de responsabilidad limitada constituida conforme a las leyes dominicanas, Registro Mercantil núm. 121133SD, RNC núm. 1-31-35716-4, con domicilio social en la avenida Núñez de Cáceres núm. 23, sector Bella Vista, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, República Dominicana; quien actúa representada por los licenciados Luis Rafael Mateo Medina, dominicano, mayor de edad, casado, abogado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1734548-8, con estudio profesional abierto en la avenida Independencia núm. 1607, sector La Feria, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, y José Miguel Mañón Martínez, dominicano, mayor de edad, abogado, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0026862-4.

En contra del Oficio de Subsanción de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382600266.

VISTO: El expediente registral núm. 3382600266, contentivo de solicitud de inscripción de transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre el señor Cesare Stefano Bernardinelli, en calidad de vendedor, y la sociedad GIANPESSA, S.R.L., en calidad de compradora, legalizadas las firmas por el Lic. Juan Francisco Fanith Pérez, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3866, respecto del inmueble identificado como: *Designación posicional núm. 408309483268, con una extensión superficial de 692.76 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula 4000319702*, actuación que fue observada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante el oficio de subsanación de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Designación posicional núm. 408309483268, con una extensión superficial de 692.76 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 4000319702*.

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 de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382600266; concerniente a la solicitud de inscripción de transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: *Designación posicional núm. 408309483268, con una extensión superficial de 692.76 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia de San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 4000319702*, propiedad del señor Cesare Stefano Bernardinelli.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

- i) que, en fecha catorce (14) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís el expediente registral núm. 3382600266, contentivo de solicitud de transferencia por venta;
- ii) que, mediante oficio dado en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de San Pedro solicitó el depósito de una copia legible del pasaporte núm. YA4216661 o declaración jurada relativa a dicho documento; corrección

del contrato de venta para consignar el estado civil del vendedor; y la comparecencia del señor Cesare Stefano Bernardinelli, en su calidad de titular registral;

iii) que, en virtud del oficio de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos reiteró las solicitudes de corrección del acto de venta y la comparecencia del señor Cesare Stefano Bernardinelli;

iv) que, en fecha seis (06) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), GIANPESSA, S.R.L. interpuso el presente recurso jerárquico ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en contra del precitado oficio de subsanación.

CONSIDERANDO: Que, resulta preciso resaltar que bajo el expediente núm. 3382600266, fue emitido en fecha de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), un oficio de corrección, el cual en su dispositivo reza lo siguiente: *"PRIMERO: Se reitera el oficio de subsanación de fecha 31 de enero del año 2026 y se solicita la comparecencia de CESARE STEFANO BERNARDINELLO, como forma de salvaguardar los derechos del titular registral (...). SEGUNDO: Proceder a completar la corrección al acto de venta de 15 de mayo del año 2025 sobre el estado civil del titular registral, la cual debe estar firmada por Cesare Stefano Bernardinelli .*

CONSIDERANDO: Que, en relación con el oficio de corrección generado bajo el expediente núm. 3382600266, se verificó en el Sistema de Gestión y Automatización Registral (SIGAR) que, a la fecha, el mismo se encuentra pendiente de ser subsanado, por lo que se trata de un expediente que no ha sido calificado de forma definitiva.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 60, Párrafo II del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*) establece que: *"El escrito motivado del Registrador de Títulos solicitando al interesado que subsane o corrija las irregularidades o defectos detectados, no se considerará un rechazo definitivo del expediente, y por tanto no está sujeto a recurso alguno"* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que: *"Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas de los Registros de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación"* (subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, queda evidenciado que el oficio emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en ocasión de corregir o subsanar el expediente núm. 3382600266, no está sujeto a ninguna acción recursiva, ya que no se trata de una decisión definitiva, en consecuencia, esta

Dirección Nacional, procederá a declarar su inadmisibilidad; tal como se hará constar en la parte dispositiva de esta resolución.

CONSIDERANDO: Que, finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal "i", 28, 42, 43, 44, 45, 164, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: Declara inadmisile el presente recurso jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

TERCERO: 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/pts



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/22PW-S2T3-XW9B-CW64>

