

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00130

FECHA
26/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
2572614580

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 163 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 el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Gerard Jean-Pierre Gil, de nacionalidad francesa, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1452331-9, domiciliado y residente en la calle Wiche García Saleta, casa núm. 64, distrito municipal Palmar de Ocoa, municipio Las Charcas, provincia Azua; quien actúa representado por el agrimensor Wilson Moisés Zapata Herrera, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2090076-1, con oficina profesional abierta en la calle Gastón F. Deligne núm. 30, casi esquina Prolongación 16 de Agosto, Baní, provincia Peravia.

En contra del oficio de fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2572614580.

VISTO: El expediente registral núm. 2572614113, inscrito en fecha siete (07) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:43:15 a.m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material de estado civil, en virtud del acto auténtico núm. 21/2026, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo de año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el Dr. Wilson Zapata Ortiz, notario público de los del número del municipio de Baní, con matrícula núm. 6350, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, proceso que culminó con el oficio de rechazo núm. O.R.294416, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 2572614580, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 03:42:19 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Baní, mediante instancia de fecha veintidós del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026) en contra del oficio núm. O.R.294416, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTA: La Decisión núm. 56, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil siete (2007), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua.

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Designación catastral 303224732852, con una extensión superficial de 1,845.06 metros cuadrados, ubicado en el municipio Las Charcas, provincia Azua, identificada con la matrícula núm. 3001540679.*

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 fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2572614580; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de revisión por causa de error material de estado civil, respecto del inmueble identificado como: *Designación catastral 303224732852, con una extensión superficial de 1,845.06 metros cuadrados, ubicado en el municipio Las Charcas, provincia Azua, identificada con la matrícula núm. 3001540679, propiedad del señor Gerard Jean-Pierre Gil.*

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, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Baní, procura la solicitud de revisión por causa de error material de estado civil, sobre el inmueble de referencia;
- ii) que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos, mediante oficio núm. O.R.294416, de fecha veintisiete (27) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026);
- iii) que la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración contra del referido oficio, la cual fue rechazada, en virtud del oficio de fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026);
- iv) que, en consecuencia, la presente acción recursiva ha sido interpuesta en contra del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto, o cuando dicha decisión es comunicada o notificada.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración que la decisión sobre reconsideración fue emitida por el Registro de Títulos de Baní en fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), retirada en fecha siete (07) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), y que el presente recurso jerárquico fue interpuesto en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), se verifica que, en cuanto al plazo, la acción recursiva fue presentada dentro del plazo de quince (15) días hábiles previsto por el artículo 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

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) Gerard Jean-Pierre Gil, en calidad de titular del inmueble identificado como: *Designación catastral 303224732852, con una extensión superficial de 1,845.06 metros cuadrados, ubicado en el municipio Las Charcas, provincia Azua, identificada con la matrícula núm. 3001540679*, quien, a su vez, ostenta la calidad de parte recurrente en el presente recurso. En ese sentido, al no verificarse terceros que pudieran verse afectados por la presente resolución, no resulta necesaria la notificación prevista en los artículos 175 y 176 literal “b” 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 interpuesta 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, mediante el expediente núm. 2572614113, se procuraba la actuación registral denominada revisión por causa de error material de estado civil, a los fines de establecer el estado civil del titular registral como soltero, actuación que fue rechazada por el Registro de Títulos.
- ii. que, fue solicitada la reconsideración, la cual fue calificada negativamente mediante el oficio de fecha 01 de julio del año 2026, indicando el Registro de Títulos que no es competente para conocer de la corrección del estado civil del derecho del titular, en virtud de que el origen del derecho proviene de una decisión judicial, y la misma debe ser canalizada ante el órgano que emitió la decisión que se pretende corregir.
- iii. que, fueron depositados documentos dirigidos a establecer el estado civil del titular registral al momento de la adquisición del derecho, incluyendo certificación de matrimonio núm. DNRC-2026-0514-03-014163 y acta de divorcio registrada bajo el núm. 7, libro 1-2007, folios 10-11, del año dos mil siete (2007);
- iv. que, el Registro de Títulos de Baní se encontraba habilitado para corregir o hacer constar el estado civil del titular registral, por haberse aportado los documentos probatorios requeridos por la normativa aplicable; y
- v. que, se solicita la revocación del oficio de fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la cancelación del certificado de título y la expedición de un nuevo duplicado del dueño a favor del señor Gerard Jean-Pierre Gil haciendo constar el estado civil alegado por la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Baní calificó de manera negativa la rogación original y mantuvo dicha calificación al decidir el recurso de reconsideración, en atención a que, en síntesis:

- i. que, el origen del derecho del titular registral proviene de la Decisión núm. 56, de fecha veintiocho (28) del mes de diciembre del año dos mil siete (2007), emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Azua;
- ii. que, a juicio del Registro de Títulos de Baní, la corrección solicitada debía ser canalizada ante el órgano jurisdiccional que emitió la decisión que se pretende corregir; y,

- iii. que, fundamentó su decisión en los artículos 213 y 214 de la Resolución núm. 787-2022, Reglamento General de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, relativos a la definición de error puramente material y a la competencia para conocerlo.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Baní procedió a rechazar la rogación original en atención a “(...) *que este Registro de Títulos no incurrió en error alguno al ejecutar el expediente núm. 2572409083, puesto que lo ordenado por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original Provincia Peravia en la Decisión núm. 56, de fecha 28 de diciembre del año 2007, fue cumplido, realizando el debido registro de la Parcela 303224732852, que tiene una superficie de 1,845.06 metros cuadrados, matrícula núm. 3001540679, ubicado en Las Charcas, Azua, resultante de los trabajos de mensuras en favor de los señores Gerard Jean-Pierre Gil y Sahara Leomares Nuñez Soriano, tal como se ordenó en el ordinal quinto, de la parte dispositiva de la referida decisión*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tras verificar la documentación depositada, los asientos registrales en original y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- i. Que, mediante la decisión núm. 56, de fecha 28 de diciembre del año 2007, emitida por el Tribunal de Tierras de Jurisdicción Orinal de Azua, el señor Gerard Jean-Pierre Gil, adquirió el derecho de propiedad de la *Parcela 241-POS-129 del Distrito Catastral 08*, la cual fue objeto de trabajos de plano definitivo, mediante oficio de aprobación núm. 6632024005710, de fecha 06 de noviembre del año 2024, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, resultando la *Designación catastral 303224732852, con una extensión superficial de 1,845.06 metros cuadrados, ubicado en el municipio Las Charcas, provincia Azua, identificada con la matrícula núm. 3001540679*, y estableciéndose sus generales como: de nacionalidad francesa, mayor de edad, cédula de identidad núm. 001-1452331-9, casado con Sahara Leomares Nuñez Soriano, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm. 013-0026250-6, conforme constaba publicitado en el Libro núm. 0130, Folio núm. 039, Hoja núm. 159.
- ii. Que, bajo el expediente registral núm. 2572614113, fue solicitada la revisión por causa de error material relativa al estado civil, a los fines de que se establezca el estado civil del señor Gerard Jean-Pierre Gil, como soltero, sustentando la rogación en el acto auténtico núm. 21-2026, de fecha 19 de marzo del año 2026, y aportándose complementariamente copia del acta de matrimonio que acredita que se encontraba casado con la señora Sahara Leomares Nuñez Soriano, bajo el régimen de separación de bienes, unión celebrada en fecha 03 de febrero del año 2000, disolviéndose la misma en fecha 09 de enero del año 2007, conforme se verifica en la copia del

- iii. acta de divorcio también depositada, actos del estado civil que son acreditables en la certificación de fecha 30 de marzo del año 2026, emitida por la Junta Central Electoral, igualmente aportada en el expediente.
- iv. Que, el expediente precitado fue rechazado por el Registro de Títulos, bajo el fundamento de que no se había incurrido en error, en vista de que la ejecución se realizó conforme lo establecido en el ordinal quinto del dispositivo de la Decisión núm. 56 de fecha 28 de diciembre del año 2007.
- v. Que, bajo el expediente núm. **2572614580**, la parte interesada procedió a solicitar la reconsideración, rechazando nuevamente el Registro de Títulos la rogación al considerar que dicha oficina registral no es competente para conocer de la corrección del estado civil de dicho titular, en virtud de que el origen del derecho proviene de una decisión judicial, por lo que el mismo tribunal que dictó la sentencia debe conocer de la corrección.
- iv. Que, se ha podido constatar que, bajo el referido expediente fue realizada una rectificación de registros, a los fines de eliminar el nombre de la cónyuge del señor Gerard Jean-Pierre Gil, derivando los siguientes asientos:
 - a. No.340616932. DERECHO DE PROPIEDAD a favor de GERARD JEAN-PIERRE GIL, de nacionalidad francesa, mayor de edad, Cédula de Identidad No.001-1452331-9. El derecho tiene su origen en el documento No.58 de fecha 28/DIC/2007, Decisión emitida por TRIBUNAL DE TIERRAS DE JURISDICCIÓN ORIGINAL PROVINCIA PERAVIA y conforme oficio de aprobación no. 6632024005710, de fecha 06/nov/2024, emitido por DIRECCIÓN REGIONAL DE MENSURAS CATASTRALES DEL DEPARTAMENTO CENTRAL.
 - b. No.340616952 ANOTACIÓN. Se corrige este derecho a fines de eliminar el nombre de SAHARA LEOMARES NUNEZ SORIANO, la cual había sido consignada como cónyuge del titular, en virtud de que la Decisión que ordena el registro del inmueble no contempla el estado civil del señor GERARD JEAN-PIERRE GIL. El derecho tiene su origen en el documento de fecha 18/MAY/2026, Instancia por REGISTRO DE TITULOS.

CONSIDERANDO: Que, analizadas las consideraciones anteriores, y en respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional, estima pertinente destacar que, en cuanto a la documentación requerida para la actuación registral denominada "Revisión por causa de error material de estado civil", el artículo 24, numeral 93, literal a), de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-0003, de fecha dos (02) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), establece como documento base la

Declaración jurada por acto auténtico (copia certificada), suscrita por los titulares registrales, cumpliendo con los requisitos de forma y fondo de la normativa aplicable, debiendo dicho acto justificar la corrección del estado civil y contener la declaración del propietario respecto de si ha contraído o no matrimonio (Subrayando nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de conformidad con lo anterior, para la tramitación de la actuación registral solicitada era necesario aportar la declaración jurada instrumentada mediante acto auténtico, en copia certificada o compulsa notarial, por constituir está el documento base exigido expresamente por la normativa técnica aplicable para sustentar la revisión del estado civil por causa de error material que se pretende.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, del análisis de las piezas documentales que componen el expediente registral núm. 2572614113, se ha podido constatar que la parte interesada depositó como sustento de la rogación el acto auténtico núm. 21-2026, de fecha diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintiséis (2026), en original, en lugar de aportar la correspondiente copia certificada.

CONSIDERANDO: Que, en este contexto resulta preciso señalar que, el artículo 30 de la Ley núm. 140-15 del Notariado dispone que *el acta notarial es el instrumento público o auténtico original que redacta el notario y conserva en su protocolo*, de manera que la presentación del original ante el Registro de Títulos se encuentra en contraposición con la normativa y con los requisitos para la actuación rogada, la cual exige expresamente la declaración jurada por acto auténtico en copia certificada (Subrayando nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta Dirección Nacional ha verificado que la referida documentación tampoco fue aportada para el conocimiento del presente recurso jerárquico, toda vez que la parte recurrente no depositó la compulsu o copia certificada del acto auténtico núm. 21-2026, por lo que, al momento de analizar la acción recursiva que se trata, no reposa en el expediente el documento base requerido por la normativa aplicable para sustentar la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien del análisis de los documentos complementarios relativos al estado civil del señor Gerard Jean-Pierre Gil, así como del contenido de la Decisión núm. 56, de fecha veintiocho (28) de diciembre del año dos mil siete (2007), se desprenden elementos que respaldan la pretensión de la parte recurrente, particularmente en lo concerniente a la declaración realizada en audiencia por los señores **Gerard Jean-Pierre Gil** y **Sahara Leomares Núñez**, en el sentido de que el inmueble fue adquirido por el primero con anterioridad a la celebración de su matrimonio, lo cierto es que, dicha circunstancia no exime a la parte interesada del cumplimiento del requisito documental exigido para la tramitación de la actuación registral solicitada.

CONSIDERANDO: Que, por consiguiente, al no haberse aportado en el expediente, la declaración jurada por acto auténtico en copia certificada, que constituye el documento base requerido para la revisión por causa de error material del estado civil, esta Dirección Nacional se encuentra imposibilitada de ordenar la rectificación pretendida.

CONSIDERANDO: Que, 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, en ese sentido, en aplicación del Principio de Asesoramiento, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente que tiene la posibilidad de solicitar nuevamente la operación registral, tomando en cuenta que, debe depositar la compulsa notarial del acto auténtico contentivo de declaración jurada, al ser el documento base que sustenta la actuación pretendida.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, pero por motivos distintos.

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, 165, 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: 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 Recurso Jerárquico, interpuesto por el señor Gerard Jean-Pierre Gil, en contra del oficio de fecha primero (01) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2572614580; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, 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

IDL/ 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/ZIV8-6SOE-C1HU-VRM3>

