



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00133

FECHA
02/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
9082026538581

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dos (02) días del mes de septiembre 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, 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 tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la señora Altagracia Ramona Martínez Baez, dominicana, mayor de edad, soltera, ama de casa, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0780500-4, domiciliada y residente en la calle Font Bernard núm. 16, sector Los Prados, Distrito Nacional, en calidad de compradora y parte recurrente; el señor Marco Antonio Paniagua Martínez, dominicano, mayor de edad, casado, ingeniero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0185932-0, domiciliado y residente en la calle La Castella núm. 21, sector Los Prados, Distrito Nacional, en calidad de comprador y parte recurrente; el señor José Ramón Paniagua Martínez, dominicano, mayor de edad, comerciante, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0179500-3, domiciliado y residente en Font Bernard, casa núm. 18, sector Los Prados, Distrito Nacional, en calidad de comprador y parte recurrente; y la señora Carmen Jacqueline Paniagua Martínez, dominicana, mayor de edad, ingeniera, portadora de la cédula de identidad y electoral

núm. 001-0175101-4, domiciliada y residente en Font Bernard, casa núm. 16, sector Los Prados, Distrito Nacional, en calidad de compradora y parte recurrente; quienes actúan por conducto de sus abogados constituidos y apoderados especiales, Lic. Nelson Benzan Castillo, dominicano, mayor de edad, casado, abogado de los tribunales de la República, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1488515-5, matrícula del Colegio de Abogados núm. 29579-48-05; y Lic. Nelson Bienvenido Benzan Luna, dominicano, mayor de edad, soltero, abogado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1784256-7, matrícula del Colegio de Abogados núm. 43743-26-11; ambos con estudio profesional abierto en la avenida Núñez de Cáceres núm. 254, esquina calle Luis F. Thomen, Plaza Comercial Núñez de Cáceres, tercer nivel, suite C-1, sector El Millón, Distrito Nacional, teléfonos 809-530-2299, 809-534-1999, 809-763-5583 y 829-715-6262, correo electrónico benzancastillo@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-0000163322, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026538581.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026442736, inscrito el día veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 4:25:14, p.m., contentivo de transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos:

- i. Acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrito por Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., en calidad de vendedora, representados por los señores Marco Antonio Paniagua Martínez y Francia Celeste Yost de Paniagua y la señora Altagracia Ramona Martínez Báez, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Luis Antonio Segura Caraballo, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 7776.
- ii. Acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), suscrito por Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., en calidad de vendedora, representados por los señores Marco Antonio Paniagua Martínez y Francia Celeste Yost de Paniagua y el señor José Ramón Paniagua Martínez, en calidad de comprador, legalizado por el Dr. Luis Antonio Segura Caraballo, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 7776.
- iii. Acto bajo firma privada de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintidós (2022), suscrito por Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., en calidad de vendedora, representados por los señores Marco Antonio Paniagua Martínez y Francia Celeste Yost de Paniagua y el señor Marco Antonio Paniagua Martínez, en calidad de comprador, legalizado por el Lic. Enmanuel Santilla Peguero, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3828
- iv. Acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito por Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., en calidad de vendedora, representados por los

señores Marco Antonio Paniagua Martínez y Francia Celeste Yost de Paniagua y la señora Carmen Jacqueline Paniagua Martínez, en calidad de compradora, legalizado por el Lic. Enmanuel Santilla Peguero, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 3828.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026538581, inscrito en fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), a las 04:01:07 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante instancia de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), en contra del oficio núm. ORH-00000162217, 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 de alguacil núm. 58/2026, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Ronald Matos Ramos, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual los señores Altagracia Ramona Martínez Báez, Marco Antonio Paniagua Martínez y Carmen Jacqueline Paniagua Martínez, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a: i) Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., en calidad de copropietario registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión; ii) Orquídea Altagracia Paniguada Martínez, en calidad de copropietaria registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Designación catastral 30945377727, con una extensión superficial de 3,406.680 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000284920.*

VISTOS: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio núm. ORH-0000163322, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026538581; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud de transferencia por venta, respecto del inmueble identificado como: *Designación catastral 30945377727, con una extensión superficial de 3,406.680 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000284920*, propiedad de los señores Paniagua Yost Construcciones, S.R.L y Orquídea Altagracia Paniguada Martínez.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar:

- i) que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procura la transferencia por venta de los derechos Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., sobre el inmueble de referencia;
- ii) que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos, mediante oficio núm. ORH-00000162217, de fecha veinticinco (25) del mes de junio 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 núm. ORH-00000163322, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026);
- iv) que, en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), las partes recurrentes interpusieron el presente recurso jerárquico 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 Santo Domingo en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026); la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), y que el presente recurso jerárquico fue interpuesto en fecha tres (03) del mes de agosto 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, figuran como partes involucradas Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., en calidad de vendedora y copropietaria del derecho de propiedad del inmueble de la referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a: i) Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., en calidad de copropietario registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión; ii) Orquídea Altagracia Paniguada Martínez, en calidad de copropietaria registral del derecho de propiedad del inmueble en cuestión a través del acto de alguacil núm. 58/2026, de fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Ronald Matos Ramos, alguacil ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha cuatro (04) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, 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, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) que, Paniagua Yost Construcciones, S.R.L. transfirió la totalidad de su participación equivalente al noventa y tres por ciento (93%), sin retener derechos sobre el inmueble;
- ii) que, la distribución entre varios adquirentes responde a cuotas matemáticamente delimitadas y no a una transferencia parcial prohibida;
- iii) que, las adendas depositadas ratifican la voluntad contractual ante un notario hábil;
- iv) que, solicita la revocación del oficio impugnado y la ejecución de las transferencias pretendidas.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación, en atención a que, en síntesis:

- i) que, el Reglamento General de Registro de Títulos permite al copropietario transferir la totalidad de su derecho registral, pero no subdivisiones parciales de dicho derecho;
- ii) que, las transferencias fueron instrumentadas individualmente con porcentajes diferenciados; y,
- iii) que, existe una observación vinculada a la suspensión del notario que legalizó los contratos originales.

CONSIDERANDO: Que, a los fines de analizar los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional verificó la documentación que sirve de fundamento a la actuación registral impugnada, así como los asientos registrales y los sistemas de gestión relativos a los inmuebles involucrados. De dicha verificación se advierte que el órgano registral sustentó su calificación negativa en el hecho de que la sociedad comercial Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., había transferido parcialmente sus derechos, sustentando en lo dispuesto en el artículo 87, párrafo II, del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la resolución núm. 788-2022, el cual establece que, *“los copropietarios sólo pueden transferir*

la totalidad de sus derechos"; así como también argumentado en el hecho de que, los actos de ventas de fecha 03 de marzo del año 2022, fueron legalizados por el Lcdo. Luis Antonio De Jesús Segura Caraballo, quien se encontraba suspendido al momento de la legalización de los mismos.

CONSIDERANDO: Que, del análisis conjunto de los actos de ventas aportados, esta Dirección Nacional ha verificado que Paniagua Yost Construcciones, S.R.L., titular registral de una participación equivalente al noventa y tres por ciento (93 %) sobre el inmueble objeto de la rogación, dispuso de la totalidad de sus derechos mediante varios actos de transferencia celebrados a favor de distintos adquirentes, a saber: a) un setenta y dos por ciento (72 %) a favor de Altagracia Ramona Martínez Báez; b) un siete por ciento (7 %) a favor de Carmen Jacqueline Paniagua Martínez; c) un siete por ciento (7 %) a favor de José Ramón Paniagua Martínez; y d) un siete por ciento (7 %) a favor de Marco Antonio Paniagua Martínez; porcentajes que sumados representan la totalidad de la participación registral en atención a sus derechos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien las transferencias fueron realizadas mediante actos de ventas independientes y a favor de distintos adquirentes, lo cierto es que, conforme se ha establecido con anterioridad, la misma transfirió la totalidad de los derechos que le correspondían dentro del inmueble que nos ocupa, los cuales ascendían al noventa y tres por ciento (93 %); por lo que, la actuación pretendida se encuentra conforme con la disposición contenida en el artículo 87, párrafo II, del Reglamento General de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, al respecto el artículo 87, párrafo II, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece que: *"los copropietarios sólo pueden transferir la totalidad de sus derechos"*.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, y en lo relativo a los documentos bases aportados para la calificación del expediente original, se verifica que tres (3) de ellos fueron legalizados por el Lic. Luis Antonio de Jesús Segura Caraballo, notario público de los del número del Distrito Nacional, quien se encuentra suspendido del ejercicio de sus funciones notariales desde el veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veinte (2020), según consta en la certificación de fecha cinco (05) del mes de agosto del año dos mil veintidós (2022), emitida por el Colegio Dominicano de Notarios. Situación que motivó a que dichos documentos bases fueran posteriormente ratificados mediante actos de venta de fecha veintinueve (29) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), legalizados por el Lic. Alcides Antonio Reynoso Quezada, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 1777; quedando así subsanadas las causas que originaron el rechazo inicial.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, se verifica que los referidos actos de ratificación fueron posteriormente complementados mediante las adendas de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), legalizadas a su vez por el Lcdo. Lic. Alcides Antonio Reynoso Quezada, notario público

de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 1777, con la finalidad de incorporar las generales de las partes suscribientes, las cuales no habían sido consignadas en las adendas inicialmente depositadas, permitiendo aplicar así el criterio de especialidad en atención al sujeto del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **principio de especialidad**, consistente en: *la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar* (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Transferencia por Venta*), constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, 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, en virtud de lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, acoge en todas sus partes el presente recurso jerárquico, contentivo de transferencia por venta, toda vez que, las documentaciones aportadas que sustentan tales fines, cumplen con los principios registrales y los requisitos establecidos en las normas y leyes que regulan la materia; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, conforme 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 Santo Domingo, 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, 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, acoge el Recurso Jerárquico, interpuesto por los señores Altagracia Ramona Martínez Báez, Marco Antonio Paniagua Martínez, José Ramón Paniagua Martínez y Carmen Jacqueline Paniagua Martínez, en contra del oficio núm. ORH-0000163322, de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026538581; 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: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintisiete (27) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), contentiva de transferencia por venta, con relación al inmueble descrito como: *Designación catastral 30945377727, con una extensión superficial de 3,406.680 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 3000284920* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de la entidad Paniagua Yost Construcciones, S.R.L.
- ii. Emitir el original y correspondientes extractos del Certificado de Título, en favor de:
 - a) Altagracia Ramona Martínez Báez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0780500-4, con un porcentaje de participación del 72%;
 - b) Marco Antonio Paniagua Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0185932-0, casado con Francia Celeste Yost Pérez de Paniagua, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0274369-7, con un porcentaje de participación del 7%;
 - c) José Ramón Paniagua Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0179500-3, con un porcentaje de participación del 7%;

d) Carmen Jacqueline Paniagua Martínez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0175101-4, con un porcentaje de participación del 7%.

iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el 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

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/0WF3-C40R-T8X8-553E>

