



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-0140

FECHA
02/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
2562623813

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, 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 veinticuatro (24) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Juan Manuel González García, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0005533-2, domiciliado y residente en la calle Nuestra Señora de Regla Casa núm. 01, sector Pueblo Nuevo, Baní, provincia Peravia, quien tiene como abogado constituido al Lic. Leo Oscar Báez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 003-0095372-6, con estudio profesional abierto en la calle Duverger núm. 28, Baní, provincia Peravia con el celular núm. (809)-640-5793, correo electrónico leo439346@gmail.com.

En contra del oficio núm. O.R. 307606 de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2562623813, concerniente a la actuación original de transferencia por venta.

VISTO: El expediente registral núm. 2562623813, inscrito en fecha 19 de marzo del año 2026, a las 11:41:56 a.m., contentivo de solicitud de transferencia por venta, respecto del inmueble identificado como: *"Porción de terreno con una extensión superficial de 321.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 2294 del Distrito Catastral núm. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificada con la matrícula núm. 3001547647"*, en virtud de los siguientes documentos:

- i. Acto bajo firma privada contentivo de venta de fecha 03 de marzo del año 2026, suscrito por Antonia Pérez Soto, en calidad de vendedora y Juan Manuel González García, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Wilfredo Geovanni Peña Peña, notario público de los del número de Baní, con la matrícula núm. 6574.
- ii. Acto bajo firma privada contentivo de adenda de fecha 11 de mayo del año 2026, suscrito por Antonia Pérez Soto, en calidad de vendedora y Juan Manuel González García, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Wilfredo Geovanni Peña Peña, notario público de los del número de Baní, con la matrícula núm. 6574.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *"Porción de terreno con una extensión superficial de 321.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 2294 del Distrito Catastral núm. 07, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificada con la matrícula núm. 3001547647"*, cuyo tracto sucesivo figura a favor de Antonia Pérez Soto y Juan Manuel González García.

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. 307606 de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2562623813; concerniente a la solicitud de transferencia por venta, respecto del inmueble identificado como: *"Porción de terreno con una extensión superficial de 321.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 2294 del Distrito Catastral núm. 07, ubicado*

en el municipio de Baní, provincia Peravia, identificada con la matrícula núm. 3001547647", propiedad de Antonia Pérez Soto y Juan Manuel González García.

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

- a. Que, mediante contrato de venta de fecha 03 de marzo del año 2026, la señora Antonia Pérez Soto, vendió al señor Juan Manuel González García, todos los derechos que se correspondía dentro del inmueble antes citado;
- b. Que, con el fin de aplicar de forma correcta el principio de especialidad en cuanto el sujeto registral, el Registro de Títulos de Baní emitió múltiples oficios de corrección, con los cuales pudo determinar que la señora Antonia Pérez Soto al momento de adquirir el inmueble se encontraba casada con el señor Rafael Arias y este último no suscribió el acto de venta sobre el cual se fundamenta la presente solicitud;
- c. Que, en virtud de lo antes expuesto, el Registro de Títulos emitió el oficio núm. O.R. 307606 de fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), bajo el expediente registral núm. 2562623813; actuación administrativa que se encuentra hoy recurrida.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 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, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), "el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión a las partes interesadas, por el Registro de Títulos, por los medios telemáticos acordados, dejándose constancia de dicha comunicación o le haya sido notificada por acto de alguacil competente; o c) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos."

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecisiete (17) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Leo Oscar Báez, cédula de identidad y electoral núm. 003-0095372-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticuatro (24) del mes de agosto 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 materia.

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) el señor Juan Manuel González García, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva, y; ii) Antonia Pérez Soto, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y vendedora.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la parte recurrente no ha depositado en el presente expediente la constancia de notificación del presente recurso jerárquico, a la señora Antonia Pérez Soto en calidad de titular registral del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, expuesto lo anterior, y no habiéndose dado cumplimiento al requisito antes indicado, esta Dirección Nacional declara inadmisibile el presente recurso jerárquico; tal y como se indicará 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 Baní, 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 No. 788-2022*); 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: Declara inadmisibile el presente Recurso Jerárquico, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Baní, a 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/jlra



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/NEK5-BTSC-UUT3-PDM4>

