



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00147

FECHA
18/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
1562605980

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciocho (18) 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 el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Sergio Reyes, dominicano, mayor de edad, soltero, operario, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0002414-0, en calidad de comprador y parte recurrente; quien actúa representado por la Dra. Nelsida Sosa Berroa, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0004774-5, con estudio profesional abierto en la calle Faustino Echavarría núm. 43-A, sector Centro, municipio Hato Mayor del Rey, provincia Hato Mayor.

En contra del oficio núm. O.R.306969, de fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo, relativo al expediente registral núm. 1562605980, mediante el cual fue declarado inadmisibile el recurso de reconsideración interpuesto contra el oficio núm. O.R.305292, relativo al expediente registral núm. 1562605718.

VISTO: El expediente registral núm. 1562605718, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), a las 01:19:03 p.m., contentivo de solicitud de cancelación de bien de familia y transferencia por venta, en virtud de los documentos siguientes:

- i. sentencia núm. 511-2024-SSEN-00062, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, contentiva de homologación de renuncia de bien de familia.
- ii. acto bajo firma privada de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veintiuno (2021), debidamente legalizado por el Dr. Yonis Rafael Rijo Zorrilla, notario público de Hato Mayor, con matrícula núm. 7290, suscrito entre Juan de Dios Paulino Castro, en calidad de vendedor, y Sergio Reyes, en calidad de comprador, contentivo de transferencia por venta.

VISTO: El expediente registral núm. 1562605980, inscrito en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:24:17 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de El Seibo, mediante instancia de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), en contra del oficio núm. **O.R.305292**, 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. 417-26, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Jorge Cordones Ortega, alguacil de estrados de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor, por el cual el señor Sergio Reyes, notifica el presente recurso jerárquico al señor Juan de Dios Paulino Castro.

VISTOS: Los asientos registrales del inmueble identificado como: *Designación catastral 407736901805, con una extensión superficial de 240.42 metros cuadrados, ubicado en el municipio Hato Mayor del Rey, provincia Hato Mayor, identificado con la matrícula 3000474728.*

VISTOS: 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 contra el oficio de rechazo núm. O.R.306969, de fecha nueve (09) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo, relativo al expediente registral núm. 1562605980, de la solicitud de reconsideración interpuesto contra el oficio núm. O.R.305292,

relativo al expediente registral núm. 1562605718, contentivo de Cancelación de bien de familia y transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes documentales se verifican los aspectos relevantes siguientes:

- i) que, la rogación inicial procuraba la cancelación de bien de familia y la transferencia por venta del inmueble a favor de Sergio Reyes;
- ii) que, el Registro de Títulos de El Seibo emitió oficio de subsanación el veintiséis (26) de junio de 2026, requiriendo copias legibles, visibles y de ambos lados de las cédulas de identidad de Juan de Dios Paulino Castro y Sergio Reyes;
- iii) que, la parte interesada depositó instancia de subsanación de fecha ocho (08) de julio de 2026;
- iv) que, mediante oficio O.R.305292 de fecha veintidós (22) de julio de 2026, el Registro de Títulos rechazó la actuación por indicios de irregularidad manifiesta en la cédula aportada a nombre de Juan de Dios Paulino Castro;
- v) que, la parte interesada interpuso solicitud de reconsideración mediante instancia de fecha veintiocho (28) de julio de 2026;
- vi) que, mediante oficio O.R.306969 de fecha nueve (09) de agosto de 2026, el Registro de Títulos declaró inadmisibile el recurso por no acreditarse la notificación mediante acto de alguacil a las demás partes intervinientes; y,
- vii) 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: a) 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 lo antes descrito, es oportuno señalar que, el acto administrativo fue emitido por el Registro de Títulos de El Seibo en fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por Nelsida Sosa Berroa, cédula de identidad 027-0004774-5, según se acredita en los sistemas de ejecución del Registro de Títulos, y que, la presente acción recursiva fue interpuesta en fecha dos (02) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), verificándose que fue ejercida dentro del plazo de quince (15) días hábiles previsto en 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, figura como parte involucrada en este expediente registral: i) Juan de Dios Paulino Castro, en calidad de titular registral y vendedor del inmueble objeto de la rogación, y; ii) Sergio Reyes, quien ostenta la calidad de comprador y parte recurrente en el presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada al señor Juan de Dios Paulino Castro, en calidad de titular registral y vendedor del inmueble objeto de la rogación, mediante el acto de alguacil núm. 417-26, de fecha tres (03) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Jorge Cordones Ortega, alguacil de estrados de la Cámara Civil, Comercial y de Trabajo del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Hato Mayor; constando en dicho acto sello de recibido de esta Dirección Nacional de Registro de Títulos de fecha cuatro (04) del mes de septiembre del año dos mil veintiséis (2026), a las diez y cincuenta de la mañana (10:50 a. m.).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos y peticiones del recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

i) que, en fecha dieciocho (18) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), se depositó ante el Registro de Títulos la solicitud de cancelación de bien de familia y transferencia sobre el inmueble identificado como: *407736901805, ubicado en el municipio y provincia de Hato Mayor del Rey, con matrícula 3000474728*, del cual resultó el oficio de subsanación de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), solicitando el depósito de nuevas copias de las cédulas de identidad y electoral de Juan de Dios Paulino Castro y Sergio Reyes;

ii) que, en fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), fue emitido el oficio de rechazo núm. 305292, por constatarse que la cédula aportada en subsanación del señor Juan de Dios Paulino Castro generaba duda sobre su autenticidad;

iii) que, fue interpuesta una solicitud de reconsideración, en la cual se depositó nuevamente copia de la cédula de Juan de Dios Paulino Castro, permitiendo comprobar la autenticidad de sus generales, sin embargo, dicha solicitud fue declarado inadmisibile mediante oficio núm. 306969, de fecha nueve (09) de agosto del año dos mil veintiséis (2026), cuya decisión impide el examen de los argumentos de fondo formulados por la parte recurrente contra la actuación registral;

iv) que, por tales motivos, se solicita la revisión de la decisión de inadmisibilidad, la valoración de los argumentos y documentos aportados, a los fines de que sea acogido en cuanto a la forma y fondo y se proceda a revocar el oficio que declaró inadmisibile la reconsideración y disponer que se conozcan los argumentos y documentos aportados por la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de El Seibo fundamentó el oficio núm. O.R.306969, en síntesis, en lo siguiente:

- i) que, no fue aportado acto de alguacil mediante el cual se notificara el recurso de reconsideración a las demás partes intervinientes en el expediente de origen;
- ii) que, conforme al artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos, cuando el acto impugnado involucra a personas diferentes del solicitante, la validez de la solicitud está condicionada a su notificación mediante acto de alguacil;
- iii) que, la falta de acreditación de esa notificación impedía conocer el fondo del recurso de reconsideración; y,
- iv) que, por tales motivos, declaró inadmisibile el recurso y mantuvo íntegramente la decisión recurrida.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos observado para la calificación del expediente original, que el Registro de Títulos de El Seibo, procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad aportado del señor Juan de Dios Paulino Castro, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 17 de julio del año 2026, lo siguiente: *"... comunicamos que la copia de plástico de la cédula núm. 027-0027662-5, a nombre de JUAN DE DIOS PAULINO CASTRO, recibida en su correo, **está adulterada**, toda vez que las medidas de seguridad, así como algunas informaciones que se visualizan, difieren con lo contenido en nuestra base de datos".*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo expuesto con anterioridad, el indicado Registro de Títulos, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: *"la copia de plástico de la Cédula de Identidad y Electoral núm. 027-0027662-5, a nombre de JUAN DE DIOS PAULINO CASTRO, esta adulterada, (...)"*.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, es importante indicar que, el Registro de Títulos para realizar su calificación observó los artículos 17 literal L y 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), los cuales establecen, a saber:

i) Artículo 17, literal L: *“Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter”.*

i) Artículo 65. *“Si el Registrador de Títulos evidencia razonablemente una situación de irregularidad manifiesta de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación procede a su rechazo, informa a las partes, y remite el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, una vez vencidos los plazos de los recursos administrativos para que ésta adopte las providencias de lugar”.*

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, ante la situación expuesta, es oportuno establecer que, dada la existencia de las irregularidades planteadas, a raíz de la presentación de la copia de un documento público que contiene irregularidades manifiestas; esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, es de criterio que, dicho documento no debe ser admitido para la materialización de la inscripción de la actuación registral que se pretende.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece que: **“Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento** y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que, a la luz de la Sentencia TC/0609/23, emitida por el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, en fecha 11 de septiembre del 2023, respecto a la buena fe, señala, entre otros, que: *“la buena fe no solo se establece por la compra a la vista de un certificado de título, sino también por los hechos generados antes, durante y después del negocio jurídico que permiten establecer la sinceridad del negocio realizado por las partes”.*

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, ya que en el expediente objeto de la presente acción, se presentó ante el Registro de Títulos un documento público con irregularidades manifiestas, con rasgos evidentes de adulteración, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de El Seibo, como se indicará en la parte dispositiva de la resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de El Seibo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal "i", 17 literal "l", 43, 62, 63, 65, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*);

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 Sergio Reyes, en contra del oficio núm. O.R.306969, de fecha nueve (09) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de El Seibo, relativo al expediente registral núm. 1562605980; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de El Seibo, a practicar la cancelación del 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



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/MW8X-P5FH-9QOD-WH22>

