



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00089

FECHA
22-05-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0604

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Ana Leónidas Perdomo Céspedes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1405083-4, domiciliada y residente en la calle 1ra, esquina calle 2da, Residencial Marfil, casa Núm. 02, Los Restauradores, Distrito Nacional, representada por el Lic. Wilman Antonio Feliz Solís, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1491700-8, con dirección ubicada en la calle Primera, Núm. 7, Los Restauradores, Distrito Nacional. Teléfono: 809-837-9971. E-mail: wilman_feliz@hotmail.com.

En contra del Oficio No. ORH-00000129682, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322025129080.

VISTO: El expediente registral No. 0322025075241, inscrito en fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veintitrés (2023), a las 10:54:28 a. m., contentivo de transferencia por venta y cancelación de hipoteca convencional, en virtud de los siguientes documentos: a) acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de mayo del año dos mil once (2011), suscrito por **Marco Bonino** y **Altagracia Leomares Perdomo Méndez** (vendedores) y **Ana Leónidas Perdomo Céspedes** (compradora), legalizado por el Dr. Jorge José Pichardo Terrero, notario público de los del número de Santo Domingo Oeste, con matrícula Núm. 3882; y, b) acto bajo firma privada de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil dos (2002), suscrito por **The Bank of Nova Scotia**, legalizado por la Dra. Berquis Dolores Moreno, notario público de los del número del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa

por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio Núm. ORH-00000127229, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2025).

VISTO: El expediente registral Núm. 0322025129080, inscrito en fecha diecisiete (17) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 09:43:26 a.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, en contra del citado oficio Núm. ORH-00000129682, 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 No. 148/2025, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Plinio Franco Gonell, Alguacil Ordinario de la Cuarta Sala de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Ana Leónidas Perdomo Céspedes**, en calidad de compradora y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Altagracia Leomares Perdomo Méndez** y **Marco Bonino**, en calidad de vendedores y titular del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: “*Vivienda Núm. 2, con una extensión superficial de 122.62 metros cuadrados, edificada dentro de la Parcela Núm. 110-REF-780-SUB-98, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional*”.

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 rechazo Núm. ORH-00000129682, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322025129080, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original de transferencia por venta y cancelación de hipoteca convencional, con relación al inmueble identificado como: “*Vivienda Núm. 2, con una extensión superficial de 122.62 metros cuadrados, edificada dentro de la Parcela Núm. 110-REF-780-SUB-98, del Distrito Catastral Núm. 04, ubicado en el Distrito Nacional*”; propiedad de los señores **Altagracia Leomares Perdomo Méndez** y **Marco Bonino**.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico

inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)¹. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre fue emitido por el registrador de títulos en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025) y, el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, “los actos que avalan la actuación se consideran publicitados: a) Cuando son retirados del Registro de Títulos por las partes interesadas, o sus representantes si los hubiere, siempre que se deje constancia de dicho retiro; o b) una vez comunicados 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) una vez transcurridos treinta (30) días hábiles después de su emisión”, acorde a lo dispuesto por el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, a los fines de valorar si el presente recurso se depositó ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos dentro del plazo correspondiente, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia².

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

¹ Sentencia No. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

² Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm.788-2022).

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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral la señora: i) **Ana Leónidas Perdomo Céspedes**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Altagracia Leomares Perdomo Méndez** y **Marco Bonino**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Altagracia Leomares Perdomo Méndez** y **Marco Bonino**, en sus calidades de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil No. 148/2025, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), sin embargo, los mismos 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 No. 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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar lo siguiente: **1)** que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la transferencia por venta y cancelación de hipoteca convencional, con relación al inmueble de referencia; **2)** que, la citada rogación fue calificada de manera negativa, mediante el oficio de rechazo No. ORH-00000127229, de fecha veinticuatro (24) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, fundamentándose en el hecho de que fueron detectadas irregularidades manifiestas en las copias de la cédula de identidad del señor Marco Bonino, y; **3)** que, el oficio No. ORH-00000127229, fue impugnado a través de una solicitud de reconsideración; la cual fue declarada inadmisibile, mediante el oficio No. ORH-00000129682, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, para la valoración del fondo de esta acción, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante acto de venta de fecha 04 de mayo del año 2011, los señores Marco Bonino y Altagracia Leomares Perdomo Méndez, transfieren sus derechos sobre el inmueble en cuestión a favor de Ana Leónidas Perdomo Céspedes; **ii)** que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, rechazó la solicitud de transferencia en razón de que no se estableció el estado civil de los vendedores en el contrato en virtud del cual los mismos adquieren sus derechos; **iii)** que, a los fines de subsanar la situación fue elevado un recurso de reconsideración, depositando para su conocimiento la certificación Núm. 2024-CERNM-146526, de fecha 05 de diciembre del año 2024, emitida por la Dirección

Nacional del Registro del Estado Civil, donde se establece que no se encuentran registros del matrimonio celebrado entre los señores Marco Bonino y Leomares Perdomo Méndez; declaración jurada en la que se hace constar que dichos señores mantenían una unión libre de quince (15) años, demostrando que no se encontraban casados, además de la certificación Núm. 2024-CERSO-145869, de fecha 04 de diciembre del año 2024, emitida por la Dirección Nacional del Registro del Estado Civil, en la cual se certifica que no se encuentran registros de matrimonios en relación a la señora Ana Leónidas Perdomo Céspedes; **iv)** que, el recurso de reconsideración fue declarado inadmisibile por falta de notificación; **v)** que fue depositada la notificación del recurso jerárquico; **vi)** que, por estas razones se solicita que se acoja en cuanto a la forma y el fondo el recurso jerárquico y en consecuencia se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional a ejecutar el acto bajo firma privada de fecha 04 de mayo del año 2011.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, en atención a, “(...) *las irregularidades manifiestas detectadas según explican las partes en la fotocopia de la cédula No. 001-1346769-0, correspondiente al señor MARCO BONINO (titular registral), en su contenido y formato y dado que no ha sido posible validar el estado civil de ambos titulares (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional ha podido constatar que mediante el oficio Núm. OSU-00000191401, de fecha 06 de junio del año 2023, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, solicitó: “1. *Una declaración jurada bajo acto auténtico de los señores Marco Bonino y Altagracia Leomares Méndez, indicando el estado civil que poseían al adquirir el inmueble y el estado civil al momento de vender*; 2. *Sea aclarado el estado civil de la señora Ana Leónidas Perdomo Céspedes, en caso de ser casada, además de hacer constar las generales de su esposo en el contrato que nos ocupa, depositar su acta de matrimonio y el documento de identidad de su cónyuge; De lo contrato, de estar soltera, deberá aportar los documentos que validen su soltería*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta al precitado oficio fue depositado entre otros documentos, una instancia explicativa de fecha 13 de febrero del año 2025, mediante la cual la parte interesada establece que no fue posible obtener la certificación de cédula correspondiente al señor **Marco Bonino**, dado que la copia del plástico aportada para realizar la solicitud está adulterada y presenta diferencias entre la base de datos y la información que se visualiza en el plástico.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad del señor **Marco Bonino**, así como, la copia de la cédula de identidad y electoral de la señora **Altagracia Leomares Perdomo Méndez**, respondiendo dicha institución, mediante correo de fecha 01 de mayo del año 2025, lo siguiente: “... *que las informaciones que figuran en las copias aportadas descritas en la tabla (cédula Núm. 001-01346769-0, correspondiente a Marco Bonino y cédula Núm. 001-0775869-0, correspondiente a Altagracia Leomares Perdomo Méndez, **ambas con condición adulterada**) no se corresponden con el contenido en nuestra base de datos*”.

CONSIDERANDO: Que, como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos del Distrito Nacional consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que la copia de la cédula de identidad Núm. **001-01346769-0**, correspondiente al señor **Marco Bonino**, aportada para el conocimiento de la actuación original, presentaba irregularidades manifiestas. Dichas irregularidades, según lo indicado en el referido correo electrónico, también se observan en la copia de la cédula de identidad y electoral núm. **001-0775869-0**, correspondiente a la señora **Altagracia Leomares Perdomo Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, es oportuno establecer que, según se observa aún se mantienen las irregularidades manifiestas que fueron evidenciadas por el Registro de Títulos, por consiguiente, acorde al artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos debe mantenerse la calificación negativa a la actuación registral que nos ocupa, para que esta Dirección Nacional de Registro de Títulos pueda realizar las acciones que correspondan al caso en cuestión, producto de la investigación llevada a cabo de la situación fraudulenta o de adulteración señalada.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 65 de la Resolución 788-2022, que aprueba el Reglamento General de Registro de Títulos establece que: “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, esta dirección nacional ha otorgado en reiteradas ocasiones que, a pesar de que pueda reemplazarse el documento irregular por otro regularizado y legítimo, durante el ejercicio del recurso jerárquico (lo que no ha acontecido en el caso de la especie), la presentación y utilización de documentos irregulares para generar la inscripción de una actuación registral, impide acoger este recurso jerárquico, por los efectos jurídicos que generaría su aceptación, relativos a constituir el derecho real requerido y mantener la prioridad en el libro diario del Registro de Títulos del expediente recurrido con irregularidades evidenciadas.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley 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 del Distrito Nacional, 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 del Distrito Nacional a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, y 84 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164, 165 y 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009),

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 la señora **Ana Leónidas Perdomo Céspedes**, en contra del oficio No ORH-00000129682, de fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; relativo al expediente registral No. 0322025129080; 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 del Distrito Nacional, 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/pts