

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00140

FECHA
06-08-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0894

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de agosto 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 julio del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe**, de nacionalidad español, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1736353-1 y **María Fernanda Rosario Fernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm.001-0178477-5, ambos con elección de domicilio en el estudio profesional de su abogado; quienes tienen como abogado constituido al **Lcdo. José Miguel Luperón Hernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1760859-6, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, con estudio profesional abierto en la casa núm. 51, suite 102, de la calle XII Juegos, del sector el Millón de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, correo jmluperon@clfrd.com, teléfono 809-729-9209.

En contra del Oficio núm. O.R.265065, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral Núm. 4372525086, recibido mediante retiro por ante el Registro de Títulos de Higüey, en fecha 03 de julio del año 2025.

VISTO: El expediente registral núm. 4372525086, inscrito el día veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:31:00 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, mediante: acto bajo firma suscrito entre: Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe, en calidad de vendedor y María Fernanda Rosario Fernández, en calidad de compradora, en fecha 6 de diciembre del año 2024, legalizado por el Lcdo. Domínguez Tavarez, notario público de los del número para Higüey; en relación al inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 506561565464, con una extensión superficial de 539.88 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. 1000016588”*, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTOS: El asiento registral relativo al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 506561565464, con una extensión superficial de 539.88 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. 1000016588”.

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.265065, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral Núm. 4372525086; concerniente a la solicitud de la Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “Parcela Núm. 506561565464, con una extensión superficial de 539.88 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. 1000016588”, propiedad de los señores **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe y María Fernanda Rosario Fernández**.

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, 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 fue emitido en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por José Miguel Luperón Hernández, cédula de identidad y electoral núm. 001-1760859-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha once (11) del mes de julio 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 materia¹.

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, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Higüey, procuraba la Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito, en favor de la señora **María Fernanda Rosario Fernández**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Higüey, a través del oficio Núm. O.R.265065, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, los señores **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe y María Fernanda Rosario Fernández**, decidieron poner fin a su matrimonio, de la cual resulto la decisión núm. 0732-16, de fecha

31 de mayo del año 2016, donde se acogió la demanda de divorcio, y la misma fue debidamente pronunciada por la oficialía de estado civil correspondiente; **ii)** que, al no haberse homologado la partición del bien inmueble en común dentro del plazo de dos (2) años establecido por el artículo 817, del Código Civil Dominicano, y en ejecución de un acuerdo verbal entre las partes, los referidos señores decidieron formalizar un contrato de venta, en fecha 6 de diciembre del año 2024, cumpliendo con las formalidades legales pertinentes; **iii)** que, la transferencia fue sometida al Registro de Títulos de Higüey, donde inicialmente se le emitió un oficio de subsanación, requiriendo el depósito de una decisión certificada que homologara la partición, en respuesta las partes aclararon que no era necesaria dicha partición, dado que la propiedad se encontraba bajo posesión exclusiva de uno de los excónyuges, y existía un acuerdo expreso entre ambos; **iv)** que, en fecha 3 de julio del año 2025, el Registro de Títulos de Higüey rechazó el expediente a los fines de que sea agotado el proceso de partición; **v)** que, no existe mandato legal que obligue a realizar una partición judicial como requisito previo a una transferencia válida entre ex cónyuges, que han acordado voluntariamente la venta de un bien común; **vi)** que, la Segunda Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante sentencia núm. 682, del 14 de agosto del 2017, estableció que: “el hecho de que una partición no haya sido homologada no impide la validez de los actos de disposición celebrados entre copropietarios, siempre que existe conformidad expresa o tácita y no se afecten derechos de terceros” **vii)** que, en razón de lo expuesto, sea revocado en todas sus partes el oficio de fecha tres (3) de julio del año 2025, en consecuencia, se ordene al Registro de Títulos de Higüey, la ejecución definitiva de la transferencia de propiedad a favor de la señora **María Fernanda Rosario Fernández**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey calificó de manera negativa la rogación original debido a que: “(...) *la venta que nos ocupa se pretende sobre un inmueble adquirido bajo la comunidad legal de bienes lo cual no procede hasta tanto se haya agotado la partición de la misma (...)*”.

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 el acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), legalizadas las firmas por el Lcdo. Julio Cesar Jimenez Cordero, notario público de los del número de Higüey, con matrícula 4544, contenido de transferencia por venta, inscrito en fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil trece (2013), los señores **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe y María Fernanda Rosario Fernández**, quienes en calidad de cónyuges adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 506561565464, con una extensión superficial de 539.88 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. 1000016588*”, conforme consta publicitado en el Libro Núm. 461, Folio Núm. 46, Hoja Núm. 168.

ii. Que, en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente registral Núm. 4372525086, mediante el cual la parte interesada solicita la transferencia por venta del inmueble en cuestión, a favor de la señora **María Fernanda Rosario Fernández**.

iii. Que, se ha podido constatar que, bajo el referido expediente la parte interesada depositó el acta de divorcio de los señores **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe y María Fernanda Rosario Fernández**, en la cual se evidencia que los mismos se divorciaron en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil dieciséis (2016), sin embargo, al momento de la valoración por parte del Registrador de Títulos, se consideró que la

rogación debía agotar el proceso de la partición, debido a que el inmueble pertenece a la comunidad legal de bienes y en ese sentido procedió al rechazo de la rogación.

iv. Que, en fecha 24 de julio del año 2025, compareció por ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, por la vía telemática mediante contacto por Microsoft Teams, el señor **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe** en calidad de vendedor, y manifestó que ratifica la transferencia y autoriza que sea realizada dicha operación registral.

CONSIDERANDO: Que, el código Civil Dominicano respecto de las condiciones esenciales para la validez de las convenciones, establece en su artículo 1108 lo siguiente: “*Cuatro condiciones son esenciales para la validez de una convención: el consentimiento de la parte que se obliga; su capacidad para contratar; un objeto cierto que forme la materia del compromiso; una causa lícita en la obligación*” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 1421 del Código Civil Dominicano establece que: “El marido y la mujer son los administradores de los bienes de la comunidad, y pueden venderlos, enajenarlos o hipotecarlos con el consentimiento de ambos”.

CONSIDERANDO: Que, si bien los artículos 1594 y 1595 del Código Civil Dominicano disponen que: “Pueden comprar o vender todos aquellos a quienes la ley no se lo prohíbe. No puede haber contrato de venta entre los esposos...”, es preciso señalar, que el caso de especie se trata de una transferencia por venta entre exesposos, cuyo matrimonio fue disuelto en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil dieciséis (2016), conforme se verifica en el acta de divorcio depositada.

CONSIDERANDO: Que, la Ley Núm. 1306-Bis sobre Divorcio establece en su artículo 1 lo siguiente: “El matrimonio se disuelve por la muerte de uno de los cónyuges o por el divorcio”. Por lo que, en ese sentido, el matrimonio de los señores **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe y María Fernanda Rosario Fernández**, ya se encontraba legalmente disuelto. Además, ambos conservaban la calidad de copropietarios respecto del inmueble adquirido durante la comunidad matrimonial, por lo que tenían plena capacidad para disponer de sus derechos en favor de terceros o entre ellos. (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, es importante señalar que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Higüey, se verifica que, el señor **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe** poseía la calidad para transferir sus derechos sobre el inmueble supra indicado, a favor de la señora **María Fernanda Rosario Fernández**, puesto que al momento de la realización del contrato de venta de fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro (2024), los referidos señores se encontraban divorciados, quedando esto evidenciado con la documentación aportada.

CONSIDERANDO: Que, no existiendo impedimentos legales para la operación, y en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes, ambos ex cónyuges otorgaron su consentimiento para la transferencia por venta, mediante la cual el señor Ricardo Santiago Domínguez acordó transferir a la señora María Fernanda Rosario Fernández, todos los derechos de propiedad que le correspondían sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de todo lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha constatado que, las partes recurrentes cumplieron con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación registral solicitada, en atención de que la transferencia por venta realizada entre los señores

Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe y María Fernanda Rosario Fernández, no contraviene disposición legal alguna, al tratarse de una operación entre exesposos con plena capacidad jurídica.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: “**Principio de eficacia**: *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*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación del principio de **Eficacia**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey; tal y como 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 Higüey, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 43, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 1108, 1421, 1594 y 1595 del Código Civil Dominicano; 1 de la Ley Núm. 1306-Bis sobre Divorcio; 3, numerales 1 y 6 de la Ley 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 **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe y María Fernanda Rosario Fernández**, en contra del oficio Núm. O.R.265065, de fecha tres (03) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral Núm. 4372525086; 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 Higüey, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:31:00 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela Núm. 506561565464, con una extensión superficial de 539.88 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificado con el núm. 1000016588*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de títulos, registrada en favor de **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe y María Fernanda Rosario Fernández**, en el Libro Núm. 461, Folio Núm. 46, Hoja Núm. 168;
- ii. Emitir el original y duplicado de constancia anotada en favor de **María Fernanda Rosario Fernández**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0178477-5. El derecho adquirido a **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe**, de nacionalidad española, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1736353-1, y **Punta Cana Beach & Golf, S. A.**, RNC Núm. 1-30-00921-1. El derecho tiene su origen en **Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil doce (2012), legalizadas las firmas por el Lcdo. Julio Cesar Jimenez Cordero, notario público de los del número de Higüey, con matrícula 4544. La señora **María Fernanda Rosario Fernández** adquiere los derechos de **Ricardo Santiago Domínguez Guadalupe**, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por el Lcdo. Domingo Tavarez, notario público de los del número de Higüey, matrícula Núm. 6097, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025);
- iii. Practicar los asientos registrales en el registro complementario del referido inmueble, en relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, 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

IDRL/gmgj