

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00105

FECHA
29-07-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1093

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), años 182 de la Independencia y 162 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 veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), interpuesto por **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0253772-7 y **Julio César Pérez Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-3753222-7, domiciliados y residentes en la calle Barahona núm. 282, Villa Consuelo, Distrito Nacional, debidamente representados por Swanny Mariel Alba Meran, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1918902-5 y Lincoln Méndez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0253772-7, con estudio profesional abierto en la av. 27 de Febrero núm. 96, Don Bosco, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del Oficio núm. ORH-00000160675, emitido en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026361841.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026361841, inscrito en fecha primero (01) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:41:58 a. m., contentivo de solicitud de declaratoria de bien propio en virtud de la compulsa del acto auténtico núm. 89, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Lcdo. Lincoln Manuel Méndez Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 5625; con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. C-8, identificada como 401465834909: C-8, Condominio Residencial Las Asturias, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo,*

identificada con la matrícula núm. **0100178743**"; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 485/2026, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por Carlos Alberto Ventura Méndez, alguacil ordinario de la Presidencia del Tribunal Superior Administrativo, mediante el cual los señores **Julio César Pérez Martínez** y **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, le notifican la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, en calidad de titular del derecho de propiedad del inmueble en cuestión.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *“Unidad funcional núm. C-8, identificada como 401465834909: C-8, Condominio **Residencial Las Asturias**, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100178743”*.

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, en contra del Oficio núm. ORH-00000160675, de fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082025678698; concerniente a la solicitud de declaratoria de bien propio, sobre el inmueble identificado como: *“Unidad funcional núm. C-8, identificada como 401465834909: C-8, Condominio **Residencial Las Asturias**, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100178743”*, propiedad de los señores **Julio C. Pérez Martínez** y **Ramona del Carmen Mora Liranzo**.

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

- i. Que, mediante el expediente registral núm. 9082025678698, inscrito en fecha primero (01) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:41:58 a. m., la parte interesada solicitó al Registro de Títulos de Santo Domingo, la inscripción de declaratoria de bien propio;
- ii. Que, el referido expediente registral fue calificado de forma negativa por el Registro de Títulos, mediante oficio núm. ORH-00000160675, emitido en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026);
- iii. Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar 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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha de diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diecinueve (19) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 personas involucradas en este expediente registral: i) los señores **Julio C. Pérez Martínez** y **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, en calidad de titulares del inmueble identificado como “*Unidad funcional núm. C-8, identificada como 401465834909: C-8, Condominio Residencial Las Asturias, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100178743*”, quienes a su vez, ostentan la calidad de recurrentes en el presente recurso. En ese sentido, al no verificarse terceros que pudieran verse afectados por la presente resolución, no resulta necesaria la notificación prevista en los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, consta depositado el acto de alguacil núm. 485/2026, de fecha veintiséis (26) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el cual las partes recurrentes, notifican a la señora **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, la interposición de la presente acción en jerarquía, a pesar de no resultar necesario para la admisibilidad del presente recurso, dado que no produce efectos procesales, por lo expuesto en el párrafo que precede.

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, 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, mediante instancia de fecha 26 de mayo del año 2026, fue solicitada la inscripción de la declaración y reconocimiento de bien propio del inmueble identificado como 401465834909: C-8, propiedad de los señores Ramona del Carmen Mora Liranzo y Julio Cesar Perez Martinez.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*788-2022*).

- ii. Que, conforme acto auténtico núm. 89, de fecha 05 de diciembre del año 2025, el señor Julio César Pérez Martínez, declaró que su esposa la señora Ramona del Carmen Mora Liranzo, adquirió el inmueble 401465834909: C-8, con los ahorros realizados exclusivamente de su trabajo personal, desde antes del matrimonio de ambos por lo que el inmueble no constituye un bien de la comunidad, sino que se trata de un bien propio y personal, exclusivo y reservado de dicha señora.
- iii. Que, la parte reclamante cumplió con todos los requisitos para la declaración y reconocimiento de bien propio, no obstante, el Registro de Títulos rechazó la solicitud, alegando que el inmueble se desprende de una comunidad legal, sin valorar la declaración jurada realizada por el señor Julio Cesar Perez, en la cual declara bajo su expresa voluntad que el inmueble cuestión fue adquirido con el fruto de los ahorros personales de su esposa.
- iv. Que, la declaración está fundamentadas en los artículos 220 y 221 del Código Civil, los cuales reconocen que la mujer casada puede ejercer una profesión y administrar libremente los bienes y ganancias obtenidos por su trabajo, sin necesidad del consentimiento de su marido. Además, puede comprar, vender, hipotecar y disponer de esos bienes de manera autónoma.
- v. Que, en virtud de las razones expuestas, se acoja el presente recurso jerárquico, y en consecuencia que se ordene el Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el certificado de títulos que ampara los derechos del inmueble identificado 401465834909: C-8 y sea emitido un nuevo certificado a favor de la señora Ramona de Carmen Mora Liranzo, a los fines de que sea establecido el inmueble como bien propio de la misma.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a rechazar la rogación original en atención a “(...) *la ambigüedad existente en lo pretendido por las partes, al requerir la inscripción de un Bien Propio proveniente de aquello que constituye un Bien Reservado de la comunidad, no cumplimiento con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa vigente para dicha pretensión, e imposibilitando a este Registro de Títulos aplicar de manera idónea las disposiciones contenidas en nuestros Reglamentos y en el derecho común (...)*”.

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 primero (01) del mes de noviembre del año dos mil once (2011), legalizadas las firmas por el Dr. Miguel Ángel Ramos Calzada, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4367, contentivo de transferencia por venta, inscrito en fecha treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil doce (2012), los señores **Julio C. Pérez Martínez** y **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, adquirieron el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. C-8, identificada como 401465834909: C-8, Condominio Residencial Las Asturias, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100178743*”, como casados entre sí, conforme consta publicitado en el Libro núm. 0228, Folio núm. 223, Hoja núm. 236.

- ii. Que, en fecha primer (01) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito el expediente registral núm. 9082026361841, mediante el cual la parte interesada solicita la declaratoria de bien propio respecto al inmueble referido a favor de la señora **Ramona del Carmen Mora Liranzo**.
- iii. Que, se ha podido constatar que, bajo el referido expediente la parte interesada depositó el acta de matrimonio núm. 000428, libro núm. 00005, folio núm. 0029, correspondiente a los señores **Julio C. Pérez Martínez y Ramona del Carmen Mora Liranzo**, que acredita que los mismos contrajeron nupcias en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil (2000), bajo el régimen legal de la comunidad de bienes.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expuesto en los párrafos anteriores y con el fin de dar respuesta a los argumentos planteados por la parte recurrente, respecto de lo establecido por el Registro de Títulos mediante el oficio núm. ORH-00000160675, de fecha 17 de junio del año 2026, en cuanto a la negativa de consignar el inmueble de referencia como bien propio a favor de la señora **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, por alegado incumplimiento de los requisitos de forma y de fondo, resulta pertinente precisar el alcance de dicha actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese contexto, es importante señalar que, la **declaratoria de bien propio**, es una actuación registral contenida en la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003, de fecha 02 de diciembre del año 2025, numeral 59, y es definida como, *la solicitud de inscripción de un asiento registral mediante el cual se reconoce la propiedad exclusiva de un inmueble registrado a favor de uno de los cónyuges, conforme a las disposiciones del Código Civil dominicano. Esta operación aplica, entre otros supuestos, cuando el inmueble haya sido adquirido como resultado de una determinación de herederos o de una partición.* (énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, esta dirección nacional estima pertinente aclarar que, la expresión *entre otros supuestos*, contenida en el concepto de la actuación registral de declaratoria de bien propio, evidencia que las formas de adquisición del derecho allí enunciadas (determinación de herederos o de una partición) no constituyen una enumeración taxativa. En consecuencia, dicha actuación registral también podrá resultar procedente en otros escenarios debidamente sustentados en la normativa vigente, siempre que se acredite el cumplimiento de los requisitos legales aplicables.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, y conforme a las disposiciones previamente citadas, es preciso destacar que el requisito principal de la actuación registral rogada es la declaración expresa de una de las partes donde se reconozca que los bienes son propiedad exclusiva del otro, por no formar parte del patrimonio común.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, del análisis de la documentación que reposa en el expediente, se ha podido constatar que se encuentra aportada la compulsa del acto auténtico núm. 89, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el Lcdo. Lincoln Manuel Méndez Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 5625, mediante el cual el señor **Julio Cesar Pérez Martínez**, declara reconocer que el precio pagado por el inmueble identificado como: "*Unidad funcional núm. C-8, identificada como 401465834909: C-8, Condominio Residencial Las Asturias, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100178743*", provino de los ahorros realizados

exclusivamente por su esposa la señora **Ramona del Carmen Liranzo**, fruto de su trabajo personal, por lo que dicho inmueble no constituye un bien de la comunidad, sino que se trata de un bien propio y personal.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, y partiendo de la valoración del documento base depositado en el expediente que nos ocupa, se ha verificado que, conforme a la declaración contenida en dicho acto, el inmueble objeto de la presente actuación reúne las características de un bien reservado de la mujer casada, figura prevista en el artículo 221 del Código Civil. En ese orden, si bien el bien reservado y el bien propio constituyen figuras jurídicas distintas, ambas producen el efecto de excluir el inmueble de la comunidad legal de bienes y reconocer la titularidad exclusiva de uno de los cónyuges; razón por la cual esta dirección considera que un bien reservado puede ser objeto de inscripción mediante la actuación registral de declaratoria de bien propio, siempre que se reúnan los requisitos previstos en la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 221 del Código Civil dispone que, *"bajo todos los regímenes y so pena de nulidad de cualquier cláusula contraria contenida en el contrato de matrimonio, la mujer casada tiene sobre los productos de su trabajo personal y las economías que de éste provengan, plenos derechos de administración y de disposición."*

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Declaratoria de Bien Propio*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución núm. 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, a su vez, 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, por los motivos antes expuestos, 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 Santo Domingo; 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 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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de 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 **Ramona del Carmen Mora Liranzo** y **Julio Cesar Pérez Martínez**, en contra del oficio núm. ORH-00000160675, emitido en fecha diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral No. 9082025678698; 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, realizar las siguientes actuaciones respecto a los inmuebles identificados como: *“Unidad funcional núm. C-8, identificada como 401465834909: C-8, Condominio Residencial Las Asturias, con una extensión superficial de 96.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100178743”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original del certificado de título correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de **Julio C. Pérez Martínez** y **Ramona del Carmen Mora Liranzo**;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0840301-5, casada con el señor **Julio Cesar Pérez Martínez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador del número de identificación nacional/pasaporte 463-036-786/450301759. El derecho fue adquirido a **Inversiones Manuel Cabrera, S.A.**, titular del RNC núm. 1-01-74875-3. El derecho tiene su origen en **Transferencia por Venta**, en virtud de acto bajo firma privada de fecha primero (01) del mes de noviembre del año dos mil once (2011), legalizado por el Dr. Miguel Ángel Ramón Calzada, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4367, inscrito el día treinta y uno (31) del mes de enero del año dos mil doce (2012), a las 10:50:43 a.m.
- iii. Practicar el asiento registral en el registro complementario de los referidos inmuebles, contentivo de **Bien propio** en favor de **Ramona del Carmen Mora Liranzo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0840301-5, por tratarse de un bien reservado de la mujer casada. Teniendo su origen en **Declaratoria de Bien Propio**, en virtud de la compulsa del acto auténtico núm. 89, de fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el Lcdo. Lincoln Manuel Méndez Concepción, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 5625.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

SEXTO: 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