



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00112

FECHA
30-07-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-1129

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por los señores **Juan Feliz González**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0595236-0 y **Andreina Montero Morillo**, de nacionalidad, dominicana, mayor de edad, casados entre sí, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0109834-3, con su domicilio y residencia en la calle Los Cerezos núm. 13, sector Los Jardines del Norte, en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio núm. ORH-00000158832, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082026315769.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026315769, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:10:33 a.m., contentivo de solicitud de partición civil de bienes de la comunidad legal, en virtud la Sentencia Civil Núm. 531-2025-SSEN-01363, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio núm. ORH-00000158832, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTOS: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. MC-11-302, identificada como 401454256431: MC-11-302, Condominio Res. Ciudad Real Oriental M-C, con una extensión superficial de 83.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 2400192850*”.

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 ha sido apoderada de un recurso jerárquico, en contra del oficio núm. ORH-00000158832, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año

dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral n.º 9082026315769; concerniente a la solicitud de Partición civil de bienes de la Comunidad Legal, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. MC-11-302, identificada como 401454256431: MC-11-302, Condominio Res. Ciudad Real Oriental M-C, con una extensión superficial de 83.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 2400192850*”, propiedad de los señores **Andreina Montero Morillo** y **Juan Félix Gonzalez**.

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

- i. Que, mediante el expediente registral núm. 9082026315769, inscrito en fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:10:33 a.m., la parte interesada solicitó al Registro de Títulos de Santo Domingo, la inscripción de partición civil de bienes de la comunidad legal;
- ii. Que, el referido expediente registral fue calificado de forma negativa por el Registro de Títulos, mediante oficio núm. ORH-00000158832, de fecha ocho (08) del mes de mayo 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 núm. 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, en ese sentido, es preciso indicar que conforme a la normativa procesal que rige esta materia, el artículo 166 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022), establece 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*” (Resaltado nuestro).

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 ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintidós (22) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro del acto recurrido por Andreina Montero Morillo, según se acredita en los sistemas de ejecución del registro de títulos, e interpuso el presente recurso jerárquico el día primero (01) del mes de julio 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, 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).

¹ Artículos 43 y 171 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) los señores **Andreina Montero Morillo** y **Juan Félix Gonzalez**, en calidad de partes recurrentes, y titulares registrales del derecho de propiedad del inmueble de la referencia.

CONSIDERANDO: Que, ambas partes mencionadas son las recurrentes del presente recurso jerárquico, por lo que no se requiere el depósito de la notificación respecto de la interposición de la presente acción recursiva.

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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, hemos 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 Juan Félix Gonzalez y Andreina Montero Morillo, contrajeron matrimonio civil en fecha 20 de diciembre del año 2019 y durante el matrimonio adquirieron el inmueble identificado como 401454256431: MC-11-302;

ii) que, posteriormente, los señores deciden divorciarse y suscriben en fecha 18 de marzo del año 2025; el acta de estipulaciones y convenciones donde de manera clara precisa se hace constar en el dispositivo segundo que se acordó de manera amigable que el inmueble 401454256431: MC-11-302, queda a favor de la señora Andreina Montero Morillo;

iii) que, dicho acto de estipulaciones y convenciones fue acogido en todas sus partes mediante la sentencia civil núm. 531-2025-SS-01363, de fecha 16 de mayo del año 2025, emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia;

iv) que, fue solicitada la inscripción de partición por ante el Registro de Títulos, no obstante, la actuación fue rechazada, a pesar de haberse depositado el acta de divorcio, acto de convenciones y estipulaciones y la sentencia que homologó dicho acto;

v) que, por lo antes expuesto, se solicita que sea declarado bueno y válido en cuanto a la forma el recurso, y en consecuencia sea revocado en todas sus partes el oficio de rechazo y se proceda con la emisión de un nuevo certificado de título correspondiente al inmueble 401454256431: MC-11-302, solamente a favor de la señora Andreina Montero Morillo, conforme al acuerdo de partición presentado.

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, “(...) *que en la Sentencia Civil No. 531-2025-SS-01363 de fecha 16 de mayo de 2025, dictada por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, Especializada en Asuntos de Familia, únicamente se admite el divorcio por mutuo consentimiento entre los señores Juan Félix González y Andreina Montero Morillo*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, y a los fines de contestar los argumentos planteados por la parte recurrente, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos luego de verificar la documentación que sustenta la presente acción recursiva, precisa destacar que, en el expediente original marcado con el núm. 0322026175744, consta depositados los siguientes documentos:

- i. Sentencia Civil núm. 531-2025-SEN-01363, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia, contentiva de demanda en divorcio por mutuo consentimiento;
- ii. Copia fotostática de la compulsada acto auténtico núm. 22/2025, de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Dra. Luz del Alba Espinosa, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 5279. (Original verificado a través de las plataformas digitales habilitadas por el Poder Judicial)

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo contexto, resulta imperativo señalar que la Sentencia civil núm. 531-2025-SEN-01363, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), establece en el ordinal primero de su dispositivo que: *“declara disuelto el vínculo matrimonial existente entre los señores Juan Feliz Gonzalez y Andreina Montero Morillo, de conformidad con el acto de convenciones y estipulaciones de divorcio No. 22/2025, instrumentado en fecha 18 del mes de marzo del año 2025 por ante la Dra. Luz del Alba Espinosa, notario público de los del número del Distrito Nacional”*.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, y contrario a los argumentos sostenidos por el Registro de Títulos, esta Dirección Nacional ha podido verificar que el expediente objeto del presente recurso contiene tanto la decisión judicial que admite el divorcio por mutuo consentimiento como el acto de estipulaciones y convenciones que le sirve de fundamento, documentos que constituyen el sustento jurídico de la actuación registral solicitada.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, del examen de la referida documentación se ha podido constatar que fue aportada la copia del acuerdo de partición admitido por el tribunal, en el cual se acordó la distribución de los bienes de la comunidad matrimonial, estableciéndose que el inmueble identificado como: *“Unidad funcional núm. MC-11-302, identificada como 401454256431: MC-11-302, Condominio Res. Ciudad Real Oriental M-C, con una extensión superficial de 83.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula núm. 2400192850”*, sería adjudicado a favor de la señora **Andreina Montero Morillo**. En consecuencia, al haber sido dicho acuerdo aceptado por el tribunal mediante la sentencia de divorcio, su contenido produce los efectos jurídicos propios de una partición civil.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el artículo 24, punto 84, de la Disposición Técnica sobre Requisitos para Actuaciones Registrales (DNRT-DT-2025-003), instituye la figura de la Partición Civil, disponiendo que: *“Esta actuación consiste en inscribir la decisión judicial emitida por un tribunal distinto a los del Registro Inmobiliario, que homologa u acoge la acción en partición sobre un inmueble registrado, por efecto de la disolución del matrimonio o entre herederos, coparticipes o copropietarios”. La solicitud de esta operación debe contener los documentos siguientes: “Documento base: a) Original o copia certificada de la decisión judicial que ordena la partición, o que acoge el acto que la contiene. En los casos de divorcio por mutuo consentimiento, cuando el acto de estipulaciones y convenciones entre los excónyuges incluya la distribución de los bienes inmuebles, aceptado por el órgano jurisdiccional, la admisión de dicho acuerdo por el tribunal competente será considerada como partición. Documentos complementarios: b) Copia certificada emitida por la secretaría del tribunal competente, del acto de partición homologado por la decisión judicial (si aplica)”. Este documento deberá ser aportado únicamente cuando: i) la decisión judicial no contenga de manera expresa la descripción del inmueble objeto de partición y la forma de distribución (...).*

CONSIDERANDO: Que, sobre lo expuesto, es preciso destacar que, las motivaciones que dieron origen al oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo han quedado dirimidas en la comprobación de la

documentación que consta en los sistemas de inscripción, consulta y ejecución de los registros de títulos, con relación a la causa del derecho registral que hoy nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, resulta necesario referirse al 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, el cual 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, a su vez, el artículo 3, numeral 8 de la citada disposición legal indica que: “**Principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa:** *Por los cuales la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativo*” (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo antes expuesto, esta dirección nacional de registro de títulos procede a acoger el presente recurso jerárquico, 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 el Principio II y los artículos 74, 75, 76, 77 y 99 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 105, 106, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y los artículos 3, numerales 6 y 8, y 54 de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y 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, incoado por las señores **Andreina Montero Morillo** y **Juan Félix Gonzalez**, en contra del núm. ORH-00000158832, de fecha ocho (08) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082026315769; 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, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha dieciséis (16) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:10:33 a.m., en cuanto a la solicitud de partición civil, con relación al inmueble identificado como: “*Unidad funcional núm. MC-11-302, identificada como 401454256431: MC-11-302, Condominio Res. Ciudad Real Oriental M-C, con una extensión superficial de 83.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; identificada con la matrícula Núm. 2400192850*”, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y los duplicados del certificado de títulos que ampara el derecho de propiedad en favor de los señores **Andreina Montero Morillo** y **Juan Félix Gonzalez**;
- ii. Emitir el original y duplicado del certificado de título en favor de **Andreina Montero Morillo**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 223-0109834-3. El derecho fue adquirido a **Juan Félix Gonzalez**, nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0595236-0. El derecho tiene su origen en **Partición Civil**, en virtud de Sentencia Civil Núm. 531-2025-SSen-01363, de fecha dieciséis (16) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Sexta Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, especializada en asuntos de familia.
- iii. Practicar el asiento registral de derecho de propiedad en el registro complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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/pts