



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00074

FECHA
16-04-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0445

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los dieciséis (16) días del mes de abril 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 diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1805591-2, domiciliado y residente en esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional; debidamente representado por intermediario de sus representantes el agrimensor **Joel Simón Ramírez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2229271-2 y el Lcdo. **José Manuel Castillo Ortiz**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 225-0076648-4, con estudio profesional abierto en la Ave. Hermanas Mirabal, Edificio Máximo Gómez, Apartamento 304, municipio Santo Domingo Norte, Cel. 809-993-2760.

En contra del oficio núm. OSU-00000261447, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025053299.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025053299, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de solicitud de Partición Civil, en virtud de la Sentencia Núm. 533-2023-SADM-00401, de fecha 10 de julio del año 2024, emitida por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia; en relación a los inmuebles identificados como: *“1-Unidad Funcional núm. 400447064109: A3, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 71.60 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm.*

2400127893; 2- Unidad Funcional núm. 400447064109: A2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **71.60** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127892; 3-Unidad Funcional núm. 400447064109: B2**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **94.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127890; 4-Unidad Funcional núm. 400447064109: A1**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **133.65** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127891; 5-Unidad Funcional núm. 400447064109: C2**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **46.46** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127889; 6-Unidad Funcional núm. 400447064109: B3**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **94.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127888; 7-Unidad Funcional núm. 400447064109: P1**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **33.90** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127887**"; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 351/2025, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Teófilo Peña Araujo, alguacil ordinario de la 2da. Sala de la Cámara Penal Juzgado de 1ra. Instancia del D.N.; mediante el cual el señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a la señora **Sandra Ivette Torres**, en calidad de copropietaria registral del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: "**1-Unidad Funcional núm. 400447064109: A3**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **71.60** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127893; 2- Unidad Funcional núm. 400447064109: A2**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **71.60** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127892; 3-Unidad Funcional núm. 400447064109: B2**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **94.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127890; 4-Unidad Funcional núm. 400447064109: A1**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **133.65** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127891; 5-Unidad Funcional núm. 400447064109: C2**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **46.46** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127889; 6-Unidad Funcional núm. 400447064109: B3**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **94.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127888; 7-Unidad Funcional núm. 400447064109: P1**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **33.90**

metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127887.”

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. OSU-00000261447, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025053299; concerniente a la solicitud de Partición Civil, sobre los inmuebles identificados como: “**1-Unidad Funcional núm. 400447064109: A3**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **71.60** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127893**; **2- Unidad Funcional núm. 400447064109: A2**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **71.60** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127892**; **3-Unidad Funcional núm. 400447064109: B2**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **94.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127890**; **4-Unidad Funcional núm. 400447064109: A1**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **133.65** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127891**; **5-Unidad Funcional núm. 400447064109: C2**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **46.46** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127889**; **6-Unidad Funcional núm. 400447064109: B3**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **94.18** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127888**; **7-Unidad Funcional núm. 400447064109: P1**, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de **33.90** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **2400127887**.”, propiedad de **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y **Sandra Ivette Torres**.

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, 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 cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil

veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Joel Francisco Ramírez, cédula de identidad y electoral núm. 402-2229271-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha diecinueve (19) del mes de marzo 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, 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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, en calidad de recurrente y titular registral de la acción que se pretende; ii) la señora **Sandra Ivette Torres**, en calidad de copropietaria registral de los inmuebles en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Sandra Ivette Torres**, en calidad de titular registral del inmueble de referencia, mediante acto de alguacil número 351/2025, de fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Teófilo Peña Araujo, alguacil ordinario de la 2da. Sala de la Cámara Penal Juzgado de 1ra. Instancia del D.N., y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veinticinco (25) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha señora no ha 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 Núm. 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, 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 de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha 27 de marzo del año 2023, fue disuelto el matrimonio de los señores **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y **Sandra Ivette Torres**, según se puede evidenciar en extracto de acta de divorcio expedida por la oficialía de Estado Civil; **ii)** que, los señores **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y **Sandra Ivette Torres**, realizaron acto de partición amigable en fecha 11 del mes de enero del año 2024, notariado por el Dr. Ángel Coride Félix González, quedando en

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

manos del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua** una casa ubicada en la urbanización Máximo Gómez, del municipio Santo Domingo Norte, con un área de 260.80 metros cuadrados con el certificado de título matrícula Núm. 3000252274, de la parcela núm. 9-Ref-C-1-E-94, distrito catastral núm.18 y en favor de la señora **Sandra Ivette Torres**, la casa ubicada en 191 Hendrix ST.1 Brooklyn, N.Y. Código postal 11207, Estados Unidos de América; **iii)** que, la parcela núm. 9-Ref-C-1-E-94, del distrito catastral núm.18, fue objeto de actualización de mensura en virtud del oficio de aprobación Núm. 6632022063039, de fecha 28 de febrero del año 2023, resultando el inmueble identificado como parcela núm. 400447064109, con una superficie de 257.16 metros cuadrados; **iv)** que, en la actualidad se ha dificultado realizar la transferencia de los inmuebles a favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, ya que dicha actualización del inmueble ha traído confusión siendo la misma parcela la cual fue objeto de actualización y constitución de condominio, donde resultaron siete unidades funcionales, las cuales quedan en su totalidad a favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, en virtud del acto de partición amigable; **v)** que, tengáis a bien revocar el oficio del registro de títulos de Santo Domingo, y acoja en todas sus partes el presente recurso jerárquico interpuesto por el señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y ordenar al Registro de Títulos de Santo Domingo, la ejecución de la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: *“(...) la Parcela: 9-Ref-C-1-E-94, del Distrito Catastral Núm. 18, matrícula 3000252774, fue objeto de actualización de mensuras, en virtud de oficio de aprobación No. 6632022063039, de fecha 28 de febrero del 2023, resultando el inmueble identificado como parcela Núm. 400447064109, con superficie de 254.16 metros cuadrados; afectándose posteriormente a constitución de régimen de condominio, según consta en el documento No. 6632022063039 de fecha 28 de febrero del 2023, conforme oficio de aprobación emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, imposibilitando dicha situación validar de forma correcta el inmueble objeto de la presente actuación registral, y en consecuencia aplicar el criterio de especialidad respecto al objeto”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- a) Que, el señor **José Arismendy Torres Lantigua**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad Núm. 001-1805591-2, casado con la señora **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, pasaporte núm. 522784998, adquirió en virtud del acto bajo firma privada contentivo de venta de fecha 4 de julio del año 2016, el inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 9-Ref-C-1-E-94, del Distrito Catastral Núm. 18, con una extensión superficial de 260.80 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000252774”*, inscrito en fecha 13 de julio del 2016, a las 01:12:16 p. m. y publicitado bajo el Libro 0870, Folio 112.
- b) Que, posteriormente, fueron aprobados los trabajos técnicos de Actualización de Mensuras, mediante oficio núm. 6632022063039, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil

veintitrés (2023), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, por el cual se actualiza la mensuras de la *Parcela Núm. 9-Ref-C-I-E-94, del Distrito Catastral Núm. 18, con una extensión superficial de 260.80 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificado con el núm. 3000252774* resultando el inmueble identificado como: “*Parcela 400447064109, con una extensión superficial de 257.16 metros cuadrados, ubicada en Santo Domingo*”, bajo el expediente registral núm. 9082023238356, inscrito el 05 de abril del año 2023, a las 9:31:40am., y publicitado bajo el Libro 2138, Folio 0216.

- c) Que, a su vez, en fecha 05 de abril del año 2023, bajo el expediente registral núm. 9082023238356 se inscribe la actualización de mensuras y constitución de condominio del citado inmueble, en virtud del acto bajo firma privada contentivo de declaratoria de condominio de fecha 20 de marzo del año 2023, legalizada por la Lcda. Arcenilla Meran de los Santos, notario público de los del número del Distrito Nacional, suscrita por los señores **Jesús Arismendy Torres Lantigua y Sandra Ivette Torres**, da aquiescencia a la misma y en efecto quedó constituido un condominio, resultando los inmuebles identificados como: “*1-Unidad Funcional núm. 400447064109: A3, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 71.60 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127893; 2- Unidad Funcional núm. 400447064109: A2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 71.60 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127892; 3-Unidad Funcional núm. 400447064109: B2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 94.18 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127890; 4-Unidad Funcional núm. 400447064109: A1, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 133.65 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127891; 5-Unidad Funcional núm. 400447064109: C2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 46.46 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127889; 6-Unidad Funcional núm. 400447064109: B3, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 94.18 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127888; 7-Unidad Funcional núm. 400447064109: P1, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 33.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127887*”.
- d) Que, mediante el expediente núm. 9082025053299, fue aportada el acta inextensa del divorcio núm. 20-03669853-4, expedido en fecha 24 de mayo del 2024, en la cual se hace constar que fue pronunciado mediante Sentencia núm. 5865-2018, de fecha 15 de octubre del año 2018, la separación legal entre los señores **José Arismendy Torres Lantigua y Sandra Ivette Torres**.

- e) Que, de igual forma, fue depositada la copia certificada del acto contentivo de partición civil de fecha 11 de enero del año 2023, instrumentado por el Dr. Ángel Coride Feliz González, donde se estableció lo siguiente: *“Durante el matrimonio los señores **José Arismendy Torres Lantigua**, y **Sandra Ivette Torres**, adquirieron los siguientes inmuebles: Una casa ubicada en la urbanización **Máximo Gómez del municipio de Santo Domingo Norte, con un área de 260.80 metros cuadrados, con el certificado de título matrícula núm. 3000252774, de la Parcela Núm. 9-Ref-C-1-E-94, del Distrito Catastral Núm. 18, la cual quedará en manos del esposo **José Arismendy Torres Lantigua**, debidamente acogida por el tribunal competente.***

CONSIDERANDO: Que, verificada la documentación que sirve de base para la presente actuación registral, correspondiente a la Sentencia Civil núm. 533-2024-SADM-00161, contentiva de Partición Civil, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), dictada por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia, por la cual se homologa el acto de partición de fecha 11 de enero del año 2023 del inmueble antes citado y se constata que el Tribunal evaluó entre la documentación aportada por las partes la copia del certificado de título del inmueble identificado como: *“Parcela Núm. 9-Ref-C-1-E-94, del Distrito Catastral Núm. 18”*.

CONSIDERANDO: Que, si bien se describe el inmueble consignado en el acto homologado por el Tribunal de fecha once (11) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), como parcela **9-Ref-C-1-E-94**, del Distrito Catastral Núm. **18**, ubicada en Santo Domingo, no obstante, el inmueble registrado vigente son las unidades de condominio identificadas anteriormente, se evidencia que se trata del mismo objeto sobre el cual se procura realizar la partición civil.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, partiendo del análisis realizado al tracto sucesivo se comprueba que la parcela Núm. **9-Ref-C-1-E-94**, del Distrito Catastral Núm. **18**, objeto de partición civil, fue sometida a un proceso técnico de actualización de mensuras y constitución de condominio por el cual se originan los inmuebles objeto de la presente acción jerárquica, es decir, *“1-Unidad Funcional núm. 400447064109: A3, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 71.60 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127893; 2-Unidad Funcional núm. 400447064109: A2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 71.60 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127892; 3-Unidad Funcional núm. 400447064109: B2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 94.18 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127890; 4-Unidad Funcional núm. 400447064109: A1, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 133.65 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127891; 5-Unidad Funcional núm. 400447064109: C2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 46.46 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127889; 6-Unidad Funcional núm. 400447064109: B3, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 94.18 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo,*

identificado con la matrícula núm. 2400127888; 7-Unidad Funcional núm. 400447064109: P1, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 33.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127887”.

CONSIDERANDO: Que, por igual se observa que constan depositados los duplicados de los Certificados de Títulos que amparan los derechos de propiedad del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1805591-2, casado con **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte núm. 522784998, sobre los inmuebles descritos con anterioridad que complementa la solicitud de las partes involucradas para realizar la presente partición civil.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es importante destacar que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos”; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado exista y que pertenezca a su titular (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y haciendo aplicación de los citados principios registrales, en los asientos de los libros del Registro de Títulos se puede acreditar que la Parcela Núm. 9-Ref-C-1-E-94, del Distrito Catastral Núm. 18, se transformó en las unidades funcionales mencionadas anteriormente. Además, el derecho de propiedad sobre estos inmuebles estaba registrado en favor de estos titulares registrales en el momento en que el tribunal dictó la sentencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el acto de partición civil, realizado el 11 de enero de 2023, y la sentencia civil que homologa dicho acto, junto con la presentación de los duplicados de certificados de títulos de los inmuebles mencionados, confirma que esta partición civil se está llevando a cabo sobre los mismos objetos de registro.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar 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*”.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación original (*Partición civil*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2021-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiunos (2021).

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, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 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; 10 literal “i”, 62, 63, 93, 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, **acoge** el Recurso Jerárquico, interpuesto por **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, debidamente representada por el agrimensor **Joel Simón Ramírez** y Lcdo. **José Manuel Castillo Ortíz**, en contra del oficio núm. OSU-00000261447, de fecha cuatro (04) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025053299; 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, inscrita el día veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de solicitud de Partición Civil; y en consecuencia ordena lo siguiente:

A. En relación con el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. 400447064109: A3, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 71.60 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127893”*:

- i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y **Sandra Ivette Torres**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título en favor de **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula

de identidad y electoral Núm. 001-1805591-2, en virtud de Sentencia Civil Núm. 533-2024-SADM-00161, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia. El derecho fue adquirido a **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte Núm. 522784998, y;

iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

B. En relación con el inmueble identificado como: “*Unidad Funcional núm. 400447064109: A2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 71.60 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127892*”:

i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua y Sandra Ivette Torres**;

ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título en favor de **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1805591-2, en virtud de Sentencia Civil Núm. 533-2024-SADM-00161, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia. El derecho fue adquirido a **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte Núm. 522784998, y;

iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

C. En relación al inmueble identificado como: “*Unidad Funcional núm. 400447064109: B2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 94.18 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127890*”:

i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua y Sandra Ivette Torres**;

ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título en favor de **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1805591-2, en virtud de Sentencia Civil Núm. 533-2024-SADM-00161, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala de

la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia. El derecho fue adquirido a **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte Núm. 522784998, y;

iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

D. En relación con el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. 400447064109: A1, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 133.65 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127891”*:

i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y **Sandra Ivette Torres**;

ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título en favor de **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1805591-2, en virtud de Sentencia Civil Núm. 533-2024-SADM-00161, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia. El derecho fue adquirido a **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte Núm. 522784998, y;

iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

E. En relación con el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. 400447064109: C2, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 46.46 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127889”*:

i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y **Sandra Ivette Torres**;

ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título en favor de **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1805591-2, en virtud de Sentencia Civil Núm. 533-2024-SADM-00161, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia. El derecho fue adquirido a **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte Núm. 522784998, y;

iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

F. En relación con el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. 400447064109: B3, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 94.18 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127888”*:

- i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y **Sandra Ivette Torres**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título en favor de **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1805591-2, en virtud de Sentencia Civil Núm. 533-2024-SADM-00161, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia. El derecho fue adquirido a **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte Núm. 522784998, y;
- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita.

G. En relación con el inmueble identificado como: *“Unidad Funcional núm. 400447064109: P1, del Condominio Residencial Alejandrina I, con una extensión superficial de 33.90 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 2400127887”*:

- i. Cancelar el Original y Duplicado del Certificado de Título, registrado en favor del señor **Jesús Arismendy Torres Lantigua** y **Sandra Ivette Torres**;
- ii. Emitir el Original y Duplicado de Certificado de Título en favor de **Jesús Arismendy Torres Lantigua**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1805591-2, en virtud de Sentencia Civil Núm. 533-2024-SADM-00161, de fecha diez (10) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Octava Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, para asuntos de Familia. El derecho fue adquirido a **Sandra Ivette Torres**, de nacionalidad estadounidense, mayor de edad, portadora del pasaporte Núm. 522784998, y;
- iii. Practicar el asiento registral de Derecho de Propiedad en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, 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/gmj