

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00010

FECHA

23-01-2026

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2025-2174

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintitrés (23) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), años 181 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 veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Fátima Felicia Lluberes García**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm.001-0063566-3, domiciliada y residente en la Avenida Independencia, núm.208, frente a la Avenida Italia, apartamento 3-C, segundo piso, Centro Comercial Cacique II, El Cacique, con el teléfono núm.809-224-8375, con el correo electrónico fatimalluberes@hotmail.com.

En contra del Oficio núm. ORH-00000148921, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. **0322025595014**.

VISTO: El expediente registral núm. **0322025595014**, inscrito el día once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:28:09 p. m., contentivo de solicitud de inscripción de Transferencia por Venta, mediante: acto bajo firma privada de fecha 07 del mes de noviembre del año 2025, legalizadas las firmas por la Dra. Rafaelina Del Carmen Solano Zorrilla, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula 2555, suscrito por **Rando Rafael Martínez Nieto**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-0147608-3 (parte vendedora) y **Fátima Felicia Lluberes García**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm.001-0063566-3 (parte compradora).

VISTO: El acto núm. 575/2025, de fecha treinta y uno (31) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Hipólito Mejía Calderón, Alguacil de Estado de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, mediante el cual **Fátima Felicia Lluberes García**, le notifica en domicilio el presente recurso jerárquico a **Rando Rafael Martínez Nieto**, en calidad de copropietario registral del inmueble en cuestión.

VISTOS: El asiento registral relativo al inmueble identificado como: “**Apartamento núm.17, tercera planta del condominio Claudia Michelle II, con una extensión superficial de 98.07 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.48-REF-A del distrito catastral núm.04, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula 0100409877**”.

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. ORH-00000148921, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. **0322025595014**; concerniente a la solicitud de la Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: “**Apartamento núm.17, tercera planta del condominio Claudia Michelle II, con una extensión superficial de 98.07 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.48-REF-A del distrito catastral núm.04, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula 0100409877**”, propiedad de los señores **Rando Rafael Martínez Nieto y Fátima Felicia Lluberes García**.

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 quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Fátima Felicia Lluberes García, portadora de la cédula de identidad y electoral núm.001-0063566-3, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en veintinueve (29) del mes de diciembre 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, conviene mencionar 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*).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Rando Rafael Martínez Nieto**, en calidad de copropietario del inmueble; ii) **Fátima Felicia Lluberes García**, en calidad de copropietario del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a: **Rando Rafael Martínez Nieto**, a través del acto de alguacil núm. 575/2025, de fecha treinta y uno (31) del mes de diciembre del

año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Hipólito Mejía Calderón, Alguacil de Estado de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), cumpliendo con el plazo de dos (02) días francos a partir de su interposición de conformidad con la normativa. No obstante, se ha verificado que dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución 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 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 del Distrito Nacional, procuraba la Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito, en favor de la señora **Fátima Felicia Lluberes García**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio núm. ORH-00000148921, de fecha quince (15) del mes de diciembre 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, en fecha 18 del mes de octubre del año 2001, fue adquirido mediante contrato bajo firma privada tripartito con la Asociación Cibao de Ahorros y Prestamos, y con el señor **Rando Rafael Martínez Nieto**, en calidad de copropietario, el inmueble identificado como: *“Apartamento núm.17, tercera planta del condominio Claudia Michelle II, con una extensión superficial de 98.07 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.48-REF-A del distrito catastral núm.04, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula 0100409877”*.
- ii)** Que, en fecha 18 del mes de noviembre del año 2021 y en fecha 07 de diciembre del año 2001, fecha de compra del inmueble y fecha de emisión del certificado de títulos de la propiedad adquirida, los adquirientes señores **Rando Rafael Martínez Nieto** y **Fátima Felicia Lluberes García**, en ese momento estaban solteros, como lo indican sus cédulas de identidad y electoral.
- iii)** Que, en esa fecha no habían contraído matrimonio y la institución financiera en el contrato de compraventa tripartito con hipoteca inmobiliaria, procedió a poner a dichos adquirientes como casados entre sí, cosa no real.
- iv)** Que, ambos adquirientes, procedieron a contraer matrimonio civil, bajo la comunidad legal de bienes en fecha 04 del mes de abril del año 2002, casi seis meses posteriores a la compra del inmueble.
- v)** Que, en fecha 01 del mes de julio del año 2022, el oficial de Estado Civil de la 11va Circunscripción del Distrito Nacional, procedió a transcribir la Sentencia y pronunciar el divorcio, asentándolo en el libro núm.00006, folio núm.0103, acta núm.000416 del año 2022.
- vi)** Que, los referidos señores, anteriores esposos, en su tiempo de casados no adquirieron ningún tipo de bienes, por lo que no procede realizar el proceso de partición.

- vii) Que, en virtud de lo antes señalado, se procede a solicitar, que se ordene la transferencia del 50% de los derechos que le corresponde al señor **Rando Rafael Martínez Nieto**, en favor de **Fátima Felicia Lluberes García**, sobre el inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, calificó de manera negativa la rogación original debido a que: “(...) *no consta no consta depositado en Original o copia certificada la decisión judicial que ordena la partición, debidamente registrada que homologa la partición, de conformidad con la disposición técnica (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en atención a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tras verificar la documentación depositada, los asientos registrales y los sistemas de gestión del Registro de Títulos, procede a establecer la siguiente relación de hechos:

i. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año 2001, legalizadas las firmas por la Dra. Luis Teresa Jorge García, inscrito en el Registro de Títulos en fecha 18 del mes de octubre del año 2001, donde los señores **Rando Rafael Martínez Nieto** y **Fátima Felicia Lluberes García**, adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como “*Apartamento núm.17, tercera planta del condominio Claudia Michelle II, con una extensión superficial de 98.07 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.48-REF-A del distrito catastral núm.04, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula 0100409877*”

ii. Que, en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente registral núm. 0322025595014, mediante el cual la parte interesada solicita la transferencia por venta del inmueble en cuestión, a favor de la señora **Fátima Felicia Lluberes García**.

iii. Que, se ha constatado que, bajo el referido expediente la parte interesada depositó el acta de divorcio de los señores **Rando Rafael Martínez Nieto** y **Fátima Felicia Lluberes García**, en la cual se evidencia que los mismos se divorciaron en fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintidós (2022), 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.

CONSIDERANDO: Que, en uso de las facultas previstas en el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución 788-2022*), en cuanto a la presentación de documentos complementarios, las partes interesadas aportaron un acta de matrimonio de fecha 04 del mes de abril del año 2002, a favor de los señores **Rando Rafael Martínez Nieto** y **Fátima Felicia Lluberes García**, sin embargo, el inmueble fue adquirido en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año 2001.

CONSIDERANDO: Que, en virtud del acta de matrimonio aportada, se valida que los titulares registrales se encontraban solteros al momento de adquirir el inmueble, por lo que la consignación de ambos como casados constituye un error material inducido en el acto de venta sobre el cual se fundamenta el derecho de propiedad. En tal sentido, se trata de una venta entre copropietarios, cuya propiedad fue adquirida sin estar bajo el régimen legal de comunidad de bienes.

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, 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 copropietarios que adquirieron la titularidad del derecho de propiedad anterior a la celebración del matrimonio, conforme se verifica en el acta de matrimonio depositada.

CONSIDERANDO: Que, en tal aspecto, queda evidenciado que no existen impedimentos legales para que el señor **Rando Rafael Martínez Nieto** transfiera sus derechos de copropiedad sobre el inmueble supra indicado, a favor de la señora **Fátima Felicia Lluberes García**, puesto que al momento de adquisición de su derecho no se encontraba casado y a la fecha de realización del contrato de venta, fecha 07 del mes de noviembre del año 2025, los referidos señores se encontraban divorciados, quedando esto comprobado con la documentación aportada.

CONSIDERANDO: Que, no existiendo impedimentos normativos para la operación, y en virtud del principio de autonomía de la voluntad de las partes, ambos propietarios otorgaron su consentimiento para la transferencia por venta, mediante la cual el señor **Rando Rafael Martínez Nieto** acordó transferir a la señora **Fátima Felicia Lluberes García**, todos los derechos de propiedad que le correspondían sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, 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 **Rando Rafael Martínez Nieto y Fátima Felicia Lluberes García**, 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 del Distrito Nacional; 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 del Distrito Nacional, 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; 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 la señora **Fátima Felicia Lluberes García**, en contra del oficio núm. ORH-00000148921, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. **0322025595014**.; 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 del Distrito Nacional, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha once (11) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 03:28:09 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por Venta, con relación al inmueble identificado como: *“Apartamento núm.17, tercera planta del condominio Claudia Michelle II, con una extensión superficial de 98.07 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.48-REF-A del distrito catastral núm.04, ubicada en el Distrito Nacional, identificada con la matrícula 0100409877”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado del certificado de títulos, registrada en favor de **Rando Rafael Martínez Nieto y Fátima Felicia Lluberes García**, en el libro núm. 4952 y folio núm. 0115
- ii. Emitir el original y duplicado de constancia anotada en favor de **Fátima Felicia Lluberes García**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0063566-3. El derecho adquirido a **Rando Rafael Martínez Nieto**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0147608-3. El derecho tiene su origen en **Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 18 del mes de octubre del año 2001, legalizadas las firmas por la Dra. Luisa Teresa Jorge García, notario público, inscrito en fecha 18 del mes de octubre del año 2001, a las 12:00:00 P.M. La señora **Fátima Felicia Lluberes García**, adquiere todos los derechos que le correspondían al **Rando Rafael Martínez Nieto**, en virtud del acto bajo firma privada, de fecha 07 del mes de noviembre del año 2025, legalizadas las firmas por la Dra. Rafaelina Del Carmen Solano Zorrilla, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula 2555, inscrito en fecha once (11) del mes de noviembre 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 del Distrito Nacional, 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/jlra