

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00014

FECHA
29-01-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2172

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) 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 veintitrés (23) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Joel Alexis Piñeiro Colon**, de nacionalidad puertorriqueña, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 671698382 y la cédula de identidad y electoral núm. 402-5748191-7, domiciliado y residente en el Apartamento G-101, Condominio Paraíso del Mar, sector Tropical del Este, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, quien actúa por sí y en representación de la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora del pasaporte núm. 588541621, domiciliada y residente en la calle Condominio cooperativa Jardines de San Ignacio 1207B, San Juan, Puerto Rico.

En contra del oficio núm. ORH-00000147975, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025870051.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025870051, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:20:07 p.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida y transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos: a) acto núm. SPR/20241-29, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por Hansel B. Pérez, vicecónsul de la República Dominicana en San Juan, Puerto Rico; y b) acto bajo firma privada núm. SPR/20241-28, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), legalizadas las firmas por Hansel B. Pérez, vicecónsul de la República Dominicana en San Juan, Puerto Rico, contentivo de transferencia por venta; con relación al inmueble identificado como: "*Parcela núm.*

403359778888, con extensión superficial de **136.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **0100171724**"; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *"Parcela núm. **403359778888**, con extensión superficial de **136.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **0100171724**".*

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-00000147975, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025870051; concerniente a la solicitud de emisión de duplicado por pérdida y transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: *"Parcela núm. **403359778888**, con extensión superficial de **136.00** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. **0100171724**",* propiedad de la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**.

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 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 primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Joel Alexis Piñeiro Colón, cédula de identidad y electoral núm. 402-5748191-7, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veintitrés (23) 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, 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

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

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) la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, vendedora y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, ii) el señor **Joel Alexis Piñeiro Colón**, en calidad de comprador y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, por lo que no es necesaria la notificación.

CONSIDERANDO: Que, todas las partes mencionadas son las recurrentes del presente recurso jerárquico, es por ello, que no se requiere el depósito de la notificación de la 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 interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar: **a)** Que, la rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos de Santo Domingo, procuraba la emisión de duplicado por pérdida y transferencia por venta, con relación al inmueble antes descrito, propiedad de la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio Núm. ORH-00000147975, de fecha primero (01) 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, mediante el expediente registral núm. 9082025870051, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, la emisión de duplicado de certificado de título por pérdida y transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 403359778888, con extensión superficial de 136.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100171724*”, propiedad de la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**, en favor del señor **Joel Alexis Piñeiro Colón**;
- ii) Que, el Registro de Títulos rechazó el expediente, mediante el oficio núm. ORH-00000147975, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), en virtud de fue depositada unificación médica de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), en la cual se indica que la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera** posee un diagnóstico psicológico, pero no ofrece detalles, por lo que la misma no puede ratificar su consentimiento en las actuaciones realizadas;

- iii) Que, es de conocimiento la Ley HIPAA, Ley Federal de Estados Unidos, que protege la privacidad y seguridad de la información médica personal de todo ciudadano estadounidense, razón por la cual el personal médico se ve obligado a no ofrecer detalles precisos de sus pacientes en ningún documento que le sea requerido;
- iv) Que, en razón de lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio Núm. ORH-00000147975, y se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, la emisión del duplicado por pérdida del inmueble en cuestión, a favor de la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**, y la transferencia por venta a favor de **Joel Alexis Piñeiro Colón**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original en razón de que: *“(...) este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de valorar administrativamente la presente actuación, en vista de que como se indicó en el cuerpo del presente oficio las partes depositan certificación de fecha 13 de noviembre de 2024, emitida por la Dra. Ruth Rojas Tirado, en la cual la misma indica ser la médico tratante de la señora LOURDES IRIZARRY RIVERA, e indica que la misma posee un diagnóstico psicológico, del cual no puede ofrecer detalles, pero que la misma posee una condición que no le permite viajar o exponerse a situaciones que puedan afectar sus emociones, por lo que la misma se encuentra imposibilitada de ratificar su consentimiento en la presente actuación, requisito indispensable a los fines de ejecución de la misma, así como las demás irregularidades indicadas en el cuerpo del presente oficio, por lo que indicamos a las partes, que deben proceder a depositar la presente documentación por ante el Tribunal de Jurisdicción Original competente, a los fines de su ponderación en virtud de lo establecido en el Art. 3 de la Resolución No. 3642-2016 sobre Desjudicialización de Deslinde y Procedimientos diversos (...)*”.

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:

- i. Que, mediante sentencia núm. 2665 de fecha primero (01) del mes de octubre del año dos mil diez (2010), emitida por la Primera Sala de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia de la Provincia de Santo Domingo, contentiva de adjudicación, inscrita en fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil quince (2015), la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad de identidad núm. 001-1328767-6, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 403359778888, con extensión superficial de 136.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100171724”*, conforme consta publicitado en el Libro núm. 0560, Folio núm. 229, Hoja núm. 123.
- ii. Que, en fecha dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente registral núm. 9082025870051, mediante el cual la parte interesada solicitaba la emisión de

un duplicado por pérdida e inscripción de transferencia por venta del inmueble en cuestión, a favor del señor **Joel Alexis Piñeiro Colón**.

- iii. Que, se ha verificado que, en el expediente indicado fue depositada una certificación de fecha trece (13) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitida por MRH Therapy Holistic Services Corp. de Puerto Rico, en la cual se establece lo siguiente: *“la señora Lourdes Irizarry Rivera, recibe servicios psicológicos en nuestra oficina desde el día 12 de junio del 2021 al presente. Presenta un diagnóstico [f41.1]. Debido a la Ley HIPPA no se puede ofrecer detalles ni pormenores de este. No obstante, y a pesar de sus altas y bajas cumple con el plan de tratamiento con responsabilidad y compromiso. Sin embargo, presenta varias condiciones de salud lo que le impiden viajar, o exponerse a situaciones que le provoquen estrés comprometiendo su salud física. Por lo que, no se recomienda bajo ningún concepto involucrase en eventos que puedan afectar sus afecciones físicas ni emocionales.”*
- iv. Que, el Registro de Títulos rechazó el expediente indicado, mediante oficio núm. ORH-00000147975, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), en virtud de que, la certificación antes mencionada no establece detalles, por lo que, la señora no puede dar consentimiento de las de las actuaciones que nos ocupan.

CONSIDERANDO: Que, conforme se evidencia en los actos núm. SPR/20241-29 y SPR/20241-28, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**, compareció de manera personal por ante Hansel B. Pérez, vicecónsul de la República Dominicana en San Juan, Puerto Rico, y a su vez declaró habersele extraviado el duplicado del certificado de título que ampara sus derechos como propietaria del inmueble como: *“Parcela núm. 403359778888, con extensión superficial de 136.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100171724”*; y asimismo transfirió el inmueble por venta en favor de **Joel Alexis Piñeiro Colón**.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, esta Dirección Nacional estima pertinente agregar que, el artículo 54 literal “i” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*), establece que dentro de las facultades que comprende la función calificadora se encuentra: *“Citar o contactar, **de manera excepcional** y si lo considera pertinente, ya sea de forma presencial o por medios telemáticos, al o a los solicitantes, propietarios o beneficiarios de cargas y gravámenes, o a sus representantes, si los hubiere, para que ratifiquen o rectifiquen algún documento sobre el cual hubiere alguna duda respecto de su contenido”* (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, analizada la disposición antes citada, es preciso destacar que, contrario a lo planteado por el Registro de Títulos de Santo Domingo, dicha disposición tiene un carácter excepcional, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, sobre todo cuando en el caso que nos ocupa, la persona citada sí se presentó ante el registrador de títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, es importante indicar que, los actos antes descritos, fueron instrumentados por Hansel B. Pérez, vicecónsul de la República Dominicana en San Juan, Puerto Rico, quien, por el hecho de ser vicecónsul y en el ejercicio de su función notarial, a raíz de las disposiciones del artículo 16, párrafo II, de la Ley No. 140-15, sobre Notariado, es un oficial público, por lo que otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad.

CONSIDERANDO: Que, en ese marco, el artículo núm. 20, párrafo, de la Ley 140-15, sobre Notariado, establece que: *“la fe pública delegada por el Estado al notario es plena respecto a los hechos que, en el ejercicio de su actuación, personalmente ejecute y compruebe, así como en los actos jurídicos de su competencia. **Esta fe pública alcanza el hecho de haber sido otorgada en la forma, lugar, día y hora que en el instrumento se expresa.** Todo instrumento notarial público o auténtico tiene fuerza probatoria hasta inscripción en falsedad, en lo que se refiere a los aspectos en que el notario da fe pública de su comprobación”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, el artículo núm. 21 de la indicada ley estipula que: *“Los cónsules dominicanos acreditados en los diferentes países podrán ejercer la función notarial en los actos que deban ser ejecutados en el territorio dominicano. Los vicecónsules, debidamente autorizados por el ministro de Relaciones Exteriores, podrán ejercer dicha función.”*

CONSIDERANDO: Que, asimismo, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de emisión de duplicado por pérdida y transferencia por venta, constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2023-001, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: *“En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.”*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el referido artículo 3 numeral 6, de la citada ley, 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.”*

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Buena Fe** y **Eficacia**, señalados en los párrafos anteriores, 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 visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 43, 54 literal “i”, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 16 párrafo II, 20 párrafo y 21 de la Ley núm. 140-15, sobre Notariado; 3, numerales 6 y 14, y 54 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 **Lourdes A. Irizarry Rivera**, debidamente representada por el señor **Joel Alexis Piñeiro Colon**, en contra del oficio núm. ORH-00000147975, de fecha primero (01) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082025870051; 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 dieciocho (18) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 04:20:07 p.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida y transferencia por venta, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 403359778888, con extensión superficial de 136.00 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Boca Chica, provincia Santo Domingo, identificado con la matrícula núm. 0100171724*”, y, en consecuencia:

- i. Emitir el duplicado del certificado de título por pérdida, en favor de la señora **Lourdes A. Irizarry Rivera**, en virtud del acto núm. SPR/20241-29, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por Hansel B. Pérez, vicecónsul de la República Dominicana en San Juan, Puerto Rico;
- ii. Cancelar el original y duplicado del certificado de título, registrado en favor de **Lourdes A. Irizarry Rivera**, en el Libro núm. 0560, Folio núm. 229, Hoja núm. 123;
- iii. Emitir el original y duplicado del certificado de título en favor de **Joel Alexis Piñeiro Colon**, de nacionalidad puertorriqueña, mayor de edad, portador del pasaporte núm. 671698382 y la cédula de identidad y electoral núm. 402-5748191-7, soltero. El derecho adquirido a **Lourdes A. Irizarry Rivera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora del

pasaporte núm. 588541621, soltera. El derecho tiene su origen en **Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada núm. SPR/20241-28, de fecha doce (12) del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), legalizadas las firmas por Hansel B. Pérez, vicecónsul de la República Dominicana en San Juan, Puerto Rico.

- iv. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descritas.

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/saub