

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00022

FECHA
24-02-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0056

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de febrero 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 diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), por **Elsa Yoselin Montaña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm.027-0040270-0, domiciliada y residente en Hato Mayor del Rey, provincia Hato Mayor, debidamente representada por el **Lic. Héctor González Adame**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm.024-0015387-6, con estudio profesional en Plaza Bávaro, Boulevard Center, Local 22-B, Higüey, La Altagracia, teléfono 809-350-7790.

En contra del oficio núm. O.R.281911, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral núm. **3382533169**.

VISTO: El expediente registral núm. **3382528938**, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de julio año dos mil veinticinco (2025), a las 10:45:59 p. m., contentivo de solicitud de venta por transferencia y cancelación de cargas y gravámenes, en virtud de los siguientes documentos:

- i. Acto bajo firma privada de fecha 31 del mes de diciembre del año 2019, legalizadas las firmas por el Dr. Enrique Sosa Reynoso, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, con núm. matrícula 1581, suscrito por el señor **Emiliano Ortiz Heredia**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0035290-9, en calidad de vendedor, y **Elsa Yoselin Montaña**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 027-0040270-0, en calidad de compradora, y;
- ii. Acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de septiembre del año 2023, legalizada la firma por el Lic. José B. Pérez Gómez, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 287, suscrito por Joe Harris Lugo López, en representación de **Asociación La Nacional de Ahorros y Prestamos Para La Vivienda**, en calidad de acreedor.

VISTO: El acto de alguacil núm. 03-2026 de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), notificado por el ministerial Teresa Cuesto Ortiz, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Pedro De Macorís, por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico al señor **Emiliano Ortiz Heredia**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Solar núm. 15, Manzana núm. 443, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 153.00, metros cuadrados, ubicado en la provincia y municipio de San Pedro de Macorís, identificado con la matrícula núm. 4000293544”*.

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 de núm. O.R.281911, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral núm. 3382533169; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de transferencia por venta y cancelación de cargas y gravámenes, con relación al inmueble identificado como: *“Solar núm. 15, Manzana núm. 443, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 153.00, metros cuadrados, ubicado en la provincia y municipio de San Pedro de Macorís, identificado con la matrícula núm. 4000293544”*.

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 San Pedro de Macorís, procura la transferencia por venta y cancelación de cargas y gravámenes, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís rechazó la solicitud mediante el oficio núm. O.R.274523 de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, posteriormente fue solicitada la reconsideración de la rogación, la cual fue rechazada mediante el oficio núm. O.R.281199, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025); **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar 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 diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada, en tal sentido, se reputa publicitado el 11 de febrero del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día diecinueve (19) del mes de enero 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 trata. Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, al respecto, 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*”.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto, 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) **Emiliano Ortiz Heredia**, en calidad de titular registral, y; ii) **Elsa Yoselin Montaña**, en calidad de compradora.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado al señor **Emiliano Ortiz Heredia**, mediante el acto de alguacil núm. 03-2026 de fecha diecinueve (19) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por la ministerial Teresa Cuesto Ortiz, Alguacil Ordinario de la Segunda Sala del Juzgado de Trabajo del Distrito Judicial de San Pedro De Macorís, y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; Sin embargo, dichas parte 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 observa 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 08 del mes de julio del año 2025, fue sometido al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la solicitud correspondiente al proceso de cancelación de hipoteca y transferencia inmobiliaria, correspondiente al inmueble identificado como: “*Solar núm. 15, Manzana núm. 443, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 153.00, metros cuadrados, ubicado en la provincia y municipio de San Pedro de Macorís, identificado con la matrícula núm. 4000293544*”.

- ii) Que, en fecha 01 del mes de septiembre del año 2025, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, emitió un oficio de subsanación, solicitando, la corrección del acto bajo firma privada contentivo de cancelación de hipoteca convencional y el depósito de la cédula del señor **Emiliano Ortiz Heredia**, en un formato legible.
- iii) Que, no obstante, a esto, en fecha 01 de diciembre del año 2025, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, emitió un oficio de rechazo, alegando irregularidad manifiesta en la cédula de identidad del señor **Emiliano Ortiz Heredia**, por supuesta discrepancia con los datos de la Junta Central Electoral.
- iv) Que, en fecha 11 del mes de diciembre del año 2025, la señora **Elsa Yoselin Montaña**, procedió a depositar un recurso de reconsideración en el cual aportaba la cédula correcta del señor **Emiliano Ortiz Heredia**, sin embargo, en fecha 17 del mes de diciembre del año 2025, el Registro emitió un oficio de rechazo, en virtud de que el expediente registral se encuentra en la Dirección Nacional de Registro de Títulos.
- v) Que, la señora **Elsa Yoselin Montaña**, ha sido sorprendida en su buena fe, al haber confiado en la documentación suministrada por el abogado del vendedor.
- vi) Que, a los fines de demostrar la legalidad y regularidad del proceso, se depositan los documentos que muestran las incidencias que ha tenido la señora **Elsa Yoselin Montaña**, para transferir dicho inmueble y las diferentes actuaciones realizadas por el vendedor para impedir dicha transferencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, calificó de manera negativa la rogación original sometida a su escrutinio, bajo el fundamentando de que: *“...la copia de cédula de identidad y electoral del Sr. **Emiliano Ortiz Heredia**, presenta irregularidad manifiesta, ante discrepancias con los sistemas de la Junta Central Electoral”*.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, y para valorar la acción que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procedió a requerir a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral la validación de la copia de la cédula de identidad y electoral, depositada para el conocimiento de la actuación original, identificada con el plástico aportado bajo el código de seguridad núm. V01418159, correspondiente al señor **Emiliano Ortiz Heredia**; respondiendo dicha institución, mediante correo electrónico de fecha veintisiete (27) de enero del año dos mil veintiséis (2026), remitido por dicha institución que: *“las informaciones que figuran en la copia aportada, descrita en la tabla, **no se corresponde** con el contenido en nuestra base de datos”*.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, en otro aspecto es preciso establecer que, tanto para el conocimiento de la solicitud de reconsideración depositada por ante el Registro de Títulos en atención al caso que nos ocupa, así como también para la valoración del presente recurso jerárquico, fue aportada una nueva copia del plástico de la cédula de identidad y electoral, identificada con la numeración 023-0035290-9 correspondiente al señor **Emiliano Ortiz Heredia**, identificada con la numeración 023-0035290-9, bajo el código de seguridad núm. V13254870. En ese sentido, esta Dirección Nacional, procedió a requerir la validación de dicho documento ante la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha 27 del mes de enero del año 2026, que: *“las informaciones que figuran en la copia aportada, descrita en la tabla, **no se corresponde** con el contenido en nuestra base de datos”*.

CONSIDERANDO: Que, en el tenor de lo expuesto en los párrafos anteriores, resulta imprescindible resaltar que, tanto para el conocimiento de la actuación registral original de Transferencia por Venta y Cancelación de Hipoteca, como para la valoración de las acciones recursivas ejercidas sobre el mismo, fueron presentadas copias de un documento público que contiene irregularidades manifiestas; por lo que, dichos documentos no pueden ser admitidos para la materialización de la inscripción de un asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, la calificación realizada por el Registro de Títulos se efectuó conforme a los lineamientos, principios y procedimientos establecidos en la normativa registral vigente, en cuyo caso, el artículo 54 literal c del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-22), establece: “*La función calificadora comprende la facultad de: Examinar y verificar las formalidades y legalidad de los documentos y de la operación que le es solicitada, para determinar su procedencia*”. En virtud de ello, al advertirse que los documentos aportados presentaban irregularidades manifiestas en su contenido, forma y estructuración, que comprometían su eficacia y aptitud registral, el Registro de Títulos procedió a emitir la correspondiente calificación negativa, actuando dentro del marco de sus atribuciones legales y en cumplimiento del deber de salvaguardar la seguridad jurídica del sistema registral.

CONSIDERANDO: Que, ante el escenario que nos ocupa, el artículo núm. 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), establece que: “*Si el Registrador de Títulos evidencia razonablemente una situación de irregularidad manifiesta de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación procede a su rechazo, informa a las partes, y remite el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, una vez vencidos los plazos de los recursos administrativos para que ésta adopte las providencias de lugar*”.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso, el principio del debido proceso, contemplado en el 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, establece que: “**Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento** y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que, a la luz de la Sentencia TC/0609/23, emitida por el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, en fecha 11 de septiembre del 2023, respecto a la buena fe, señala, entre otros, que: “*la buena fe no solo se establece por la compra a la vista de un certificado de título, sino también por los hechos generados antes, durante y después del negocio jurídico que permiten establecer la sinceridad del negocio realizado por las partes*”.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, consistentes en la presentación ante el Registro de Títulos de un documento público con irregularidades manifiestas, en el expediente objeto de la presente acción, en contraposición a lo establecido en la normativa vigente; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la 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 San Pedro de Macorís, 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, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literales “i” y “j”, 43, 89 literal “c”, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos

(Resolución Núm. 788-2022); 57 de la Resolución núm. DNRT-DT-2023-001, Disposición Técnica de requisitos para actuaciones; 16 y 20 párrafo de la Ley núm. 140-15, sobre Notariado; 3 numeral 22 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por **Elsa Yoselin Montaña**, en contra del oficio núm. O.R.281911, de fecha diecisiete (17) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; relativo al expediente registral núm. **3382533169**; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, pero por motivos distintos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

CUARTO: 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