

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00024

FECHA
24-02-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0209

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 nueve (09) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por **Elia Altagracia Mena Castillo**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm.001-0491223-2, domiciliada y residente en la calle J2, número 04, Urbanización Carela núm.09, Carretera Mella, Santo Domingo Este, Santo Domingo, debidamente representada por el **Lic. Tomás Gerardo Brito Catano**, dominicano, mayor de edad, soltero, domiciliado y residente en la Avenida Winston Churchill, núm.617, Suite 4T, Piantini, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000149863, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082025939033**.

VISTO: El expediente registral núm. **9082025939033**, inscrito en fecha trece (13) del mes de noviembre año dos mil veinticinco (2025), a las 05:33:47 p. m., contentivo de solicitud de duplicado de certificado de títulos por pérdida, en virtud de la compulsa del acto auténtico núm. 389, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Licda. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo Este, matrícula núm. 7247, con relación al inmueble identificado como: “**Solar núm. 1-SUB-6, Manzana núm. 3884, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 142.00, metros cuadrados, ubicado en el Santo Domingo, con matrícula núm. 2400243229**”.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “**Solar núm. 1-SUB-6, Manzana núm. 3884, del Distrito Catastral núm. 01, con una extensión superficial de 142.00, metros cuadrados, ubicado en el Santo Domingo, con matrícula núm. 2400243229**”.

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 rechazo núm. ORH-00000149863, de fecha veintidós (22) del mes de

enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082025939033**; concerniente a la solicitud de rogación de duplicado de certificado de títulos por pérdida, con relación al inmueble identificado como: “Solar núm. **1-SUB-6**, Manzana núm. **3884**, del Distrito Catastral núm. **01**, con una extensión superficial de **142.00**, metros cuadrados, ubicado en el Santo Domingo, con matrícula núm. **2400243229**”, propiedad de **Elia Altagracia Mena Castillo**.

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, en ese sentido, es preciso indicar que, “*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, 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 veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), 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 en fecha 09 del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día nueve (09) del mes de febrero 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 núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley núm. 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 (Resolución núm. 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, 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 del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i) Que, la señora **Elia Altagracia Mena Castillo**, mediante el acto auténtico núm. 389, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Licda. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo Este, matrícula núm. 7247, solicitó al Registro de Títulos de Santo Domingo, la expedición de un duplicado de certificado de título por pérdida, mediante el expediente registral núm. **9082025939033**, del inmueble descrito en la referencia.
- ii) Que, mediante el oficio núm. OSU-000000289911, de fecha 13 del mes de noviembre del año 2025, se emitió un oficio de subsanación solicitando la comparecencia de la señora **Elia Altagracia Mena Castillo**, sin indicar en que fundamenta su decisión y limitándose solamente a argumentar que, para la protección del derecho de propiedad de dicha señora, el cual no está en peligro.
- iii) Que, el acto autentico núm. 389, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Licda. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo Este, matrícula núm. 7247, es un documento con fe pública delegada por el Estado al notario en virtud del artículo 20, párrafo, de la Ley núm. 140-15 del Notariado.
- iv) Que, el artículo 3 de la Ley núm. 107-13, sobre los derechos de las personas en su relación con la administración y procedimiento administrativos, contempla el principio de la 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”*.
- v) Que, en virtud de lo anterior, se procede a solicitar: **Primero:** En cuanto a la forma, declarar regular y válido el presente recurso jerárquico; **Segundo:** En cuanto al fondo acoger el recurso jerárquico, incoado por **Elia Altagracia Mena Castillo**; **Tercero:** Ordenar al Registro de Títulos de Santo Domingo, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, para la valoración del caso que nos ocupa, es oportuno establecer la cronología que involucra el expediente registral hoy recurrido, a saber:

- i. Que, mediante el oficio de subsanación núm. OSU-00000289911 de fecha 08 del mes de diciembre del año 2025, el Registro de Títulos solicitó a la parte interesada, la comparecencia personal o por video conferencia de la señora **Elia Altagracia Mena Castillo**.
- ii. Que, en respuesta a lo requerido, la parte interesada aportó una instancia en la cual expone, en síntesis, que la titular registral compareció por ante la Licda. Yvelisse Vizcaino Castro, quien es notario público de los del número de Santo Domingo Este, matrícula núm. 7247, para declarar la pérdida del certificado de títulos que ampara el inmueble en cuestión, y que, a raíz de dicha declaración fue elaborado el acto auténtico núm. 389, de fecha 29 del mes de septiembre del año 2025.
- iii. Que, en raíz de lo establecido en los párrafos anteriores, el Registro de Títulos de Santo Domingo, procedió a emitir el oficio de rechazo núm. ORH-00000149863, de fecha 22 del mes de enero del 2026, bajo el entendido

de que, fue requerida la comparecencia y como subsanación a dicho requerimiento la parte interesada procedió a interponer un recurso jerárquico.

- iv. Que, dada la interpretación anterior, a su vez, dicho Registro, procedió a remitir el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, en virtud de lo establecido en el artículo 77 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario y, el artículo 171 y siguientes del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-22).

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo previamente expuesto, ha quedado evidenciado que, para el 13 de noviembre del año 2025, cuando fue aportada la instancia contentiva de solicitud de recurso jerárquico, el expediente registral núm. 9082025939033 (9082025857479), aún no contaba con una calificación definitiva; por lo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo núm. 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), el mismo no era susceptible de ser recurrido.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, posteriormente el Registro de Títulos de Santo Domingo, otorgó una calificación definitiva al expediente en cuestión, bajo el oficio de rechazo núm. ORH-00000149863, sin embargo, esta se basó de manera exclusiva en la instancia depositada que tenía como asunto *solicitud de recurso jerárquico*, sin haberse pronunciado sobre la rogación original, que versaba sobre la expedición de duplicado de certificado de título por pérdida, en la cual había sido requerida la comparecencia de la señora **Elia Altagracia Mena Castillo**, bajo el oficio núm. OSU-00000289911.

CONSIDERANDO: Que, respecto al tema, con relación a los actos susceptibles de ser recurridos, el artículo núm. 164 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece que: “*Son susceptibles de ser recurridos por la vía administrativa las decisiones definitivas del Registro de Títulos, que aprueban o rechazan una actuación.*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, precisado lo anterior, tomando en consideración que la acción recursiva se interpuso contra un acto definitivo, es prudente mencionar que, si bien, el Registro de Títulos solicitó la comparecencia de la señora **Elia Altagracia Mena Castillo**, en calidad de titular registral, lo cierto es que, el documento base utilizado para la calificación del expediente registral en cuestión, fue el acto auténtico núm. 389, de fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), mediante el cual la referida titular compareció por ante la Licda. Yvelisse Vizcaino Castro, notario público de los del número de Santo Domingo Este, matrícula núm. 7247, quien, por el hecho de ser notario público, a raíz de las disposiciones del artículo 16 y 20, de la Ley núm. 140-15, sobre Notariado, es un oficial público, que otorga autenticidad inherente a sus actos.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el artículo 16 de la ley de marras, establece que, *Los notarios son oficiales públicos instituidos por el Estado para recibir, interpretar y redactar los actos, contratos, declaraciones y hacer comprobaciones de hechos que personalmente ellos ejecutan, a los cuales les otorga la autenticidad inherente a los actos de la autoridad pública y los dota de fecha cierta, de conformidad con la ley, y a su vez, el artículo 20, considera en su párrafo que, 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.*

CONSIDERANDO: Que, a su vez, se estima pertinente agregar que, con relación a la solicitud de comparecencia, 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 esclarecer que, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, mediante de su Resolución núm. DNRT-R-2019-00121, de fecha 19 del mes de septiembre del año 2019, estableció que: “...*nadie está obligado a lo imposible, lo que conduce a que la norma legal indicada tendrá que respetarse únicamente en la medida en que el razonamiento lógico permita aplicar (...)*”¹; por lo que, el requerimiento de la comparecencia tiene ***un carácter excepcional***, y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo antes expuesto, en otro aspecto, y para la valoración íntegra del expediente, esta Dirección Nacional, procedió a requerir a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral la validación de la copia del documento de identidad correspondiente a la señora **Elia Altagracia Mena Castillo**, identificado con el código de seguridad núm. V00078240, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha doce (12) de febrero del año dos mil veintiséis (2026), que: “... ***las informaciones contenidas en la copia aportada, identificada con la cédula núm. 001-0491233-2, correspondiente a Elia Altagracia Mena Castillo, presentan una condición de adulteración, no coincidiendo con los datos registrados en nuestra base de datos***”.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, ha quedado evidenciado que, para la calificación del expediente registral núm. **9082025939033**, fue presentado un (01) documento público con indicios de irregularidades manifiestas; por lo que, ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y reteniendo las piezas que conforman el expediente en cuestión; para proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos; 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 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 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, **rechaza** el Recurso Jerárquico, interpuesto por **Elia Altagracia Mena Castillo**, en contra del oficio núm. ORH-00000149863, de fecha veintidós (22) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026),

¹ Consultable en: https://ji.gob.do/wp-content/uploads/Resoluciones_DNRT/DNRT-R-2019-000121.pdf

emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082025939033**; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, pero por motivos distintos.

TERCERO: Remite, el expediente registral núm. **9082025939033**, a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, a cargo de su director, magistrado Wilson Manuel Camacho Peralta, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, en atención a lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

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/jlra