

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00029

FECHA
06-03-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0191

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por la señora **Luisa Ramírez Méndez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1404547-9, domiciliada y residente en la calle Respaldo Altagracia núm. 2, Bello Campo, Santo Domingo Este, Santo Domingo, debidamente representada por el **Lcdo. Adonis J. Fernández A.**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2223366-6, con estudio profesional abierto en avenida José Núñez de Cáceres núm. 110, suite núm. 309, Mirador Norte, de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, correo electrónico: afernandezanico@gmail.com, teléfono 809-688-3509.

En contra del Oficio núm. ORH-00000149752, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. 9082025969064.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025969064, inscrito en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:43:01 p. m., contenido de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha cuatro (04) del mes de junio del año mil novecientos noventa y siete (1997), suscrito entre el señor **Juan Liranzo Meléndez** (vendedor) y **Luisa Ramírez Méndez** (compradora), legalizadas las firmas por la Lcda. Milagros Alt. Valdez Gatón, notario público de los del número del Distrito Nacional; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio núm. ORH-00000149752, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil núm. 122/2026, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Algeni Félix Mejía, alguacil de estrado de la segunda sala penal del Juzgado de primera instancia del Distrito Nacional; mediante el cual la señora **Luisa Ramírez Méndez**, en calidad de compradora y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Juan Liranzo Meléndez**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 345.43 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 44-C-2, del Distrito Catastral núm. 06, ubicado en Santo Domingo”*.

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-00000149752, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025969064; concerniente a la solicitud de Transferencia por venta, en relación con el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 345.43 metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. 44-C-2, del Distrito Catastral núm. 06, ubicado en Santo Domingo”*; propiedad del señor **Juan Liranzo Meléndez**.

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 inscripción de Transferencia por Venta, con relación al inmueble antes descrito; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, a través del oficio núm. ORH-00000149752, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), y; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por **Andriu de Jesús Rosario Batista**, cédula de identidad y electoral núm. 402-1570665-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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

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 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 **Luisa Ramírez Méndez**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva, y; ii) El señor **Juan Liranzo Meléndez**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado al señor **Juan Liranzo Meléndez**, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 122/2026, de fecha seis (06) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Algeni Félix Mejía, alguacil de estrado de la segunda sala penal del Juzgado de primera instancia del Distrito Nacional, a través del proceso de domicilio desconocido vía el **Abogado del Estado**.

CONSIDERANDO: Que, resulta oportuno señalar que, el Código Procedimiento Civil de la República Dominicana, en su artículo 69 ordinal 7mo, establece que: *“A aquéllos que no tienen ningún domicilio conocido en la República, en el lugar de su actual residencia; si no fuere conocido ese lugar, el emplazamiento se fijará en la puerta principal del local del tribunal que deba conceder de la demanda, entregándose una copia al fiscal, que visará el original”*.

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 que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, en fecha 4 del mes de junio del año 1994, fue suscrito un acto de venta bajo firmada privada entre los señores **Juan Liranzo Meléndez** y la señora **Luisa Ramírez Méndez**, debidamente legalizado por ante la procuraduría general de la República Dominicana, en fecha 30 de septiembre del año 1997;
- ii. Que, en fecha 28 de agosto del 2025, la compradora procedió al pago de impuestos por ante la DGII;
- iii. Que, en fecha 28 de agosto de 2025, la compradora solicitó una certificación de la cédula correspondiente del señor Juan Liranzo Meléndez, la cual reposa en el expediente;
- iv. Que, en fecha 28 de agosto de 2025, la compradora solicitó una certificación de la cédula correspondiente del señor **Juan Liranzo Meléndez**, la cual reposa en el expediente;
- v. Que, la referida copia de cédula fue entregada a la señora **Luisa Ramírez Méndez**, adquirente de buena fe, la cual no posee ningún tipo de experticia ni mecanismos para identificar cuando una cédula tiene o no datos adulterados;
- vi. Que, por tratarse de una cédula vencida en el 2008, el recurrente depósito juntamente con su solicitud inicial la certificación de cédula antes referida con la finalidad de edificar al Registro de Títulos;

- vii. Que, la señora posee más de 30 años ostentando la calidad de propietaria del inmueble prueba que lo constituye con los contratos de alquiler anexos, y;
- viii. Que, debido a lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio Núm. ORH-00000149752, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y se ordene la Transferencia por venta del inmueble en cuestión, a favor de la señora **Luisa Ramírez Méndez**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, hemos observado que para la calificación del expediente original, el Registro de Títulos de Santo Domingo, procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad aportado del señor **Juan Liranzo Meléndez**, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 19 de diciembre del año 2025, lo siguiente: “... comunicamos que la copia de plástico de la cédula núm. **001-0261487-2**, a nombre de **Juan Liranzo Meléndez**, recibida en su correo, **está adulterada**, toda vez que las medidas de seguridad, así como algunas informaciones que se visualizan, difieren con lo contenido en nuestra base de datos”.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo expuesto con anterioridad, el indicado Registro de Títulos de Santo Domingo, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “*la copia de plástico de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0261487-2, a nombre del señor Juan Liranzo Meléndez, esta adulterada, (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, es importante indicar que, el Registro de Títulos para realizar su calificación observó los artículos 17 literal L y 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), los cuales establecen, a saber:

- Artículo 17, literal L: “*Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter*”.
- Artículo 65. “*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, destacado lo anterior, en otro aspecto se ha podido constatar que, para la valoración del presente recurso jerárquico, la parte interesada aportó por ante esta Dirección Nacional, la Certificación núm. 13787, emitida por la Dirección Nacional del Registro Electoral, de fecha 21 de octubre el año 2025, emitida por Lourdes Salazar, en calidad de suplente del Secretario General de la Junta Central Electoral, mediante la cual se acredita que, la cédula de identidad y electoral núm. 11928-001, es la que actualmente se numera como núm. 001-0261487-2, y que ambas corresponden al señor **Juan Liranzo Meléndez**, sin embargo, cabe resaltar que dicha certificación es un documento que se expide a solicitud de la parte interesada para acreditar la numeración de cédula correspondiente a una persona, no así para suplir su documento de identidad.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, ante la situación expuesta, es oportuno establecer que, dada la existencia de las irregularidades planteadas, a raíz de la presentación de la copia de un documento público que contiene irregularidades manifiestas; esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, es de criterio que, dicho documento no debe ser admitido para la materialización de la inscripción de la actuación registral que se pretende.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley núm. 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, ya que en el expediente objeto de la presente acción, se presentó ante el Registro de Títulos un documento público con irregularidades manifiestas, con rasgos evidentes de adulteración, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de Santo Domingo, como se indicará en la parte dispositiva de la resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 17 literal “l”, 62, 63, 65, 164, 171, 172, 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 la señora **Luisa Ramírez Méndez**, en contra del oficio núm. ORH-00000149752, de fecha treinta (30) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082025969064; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a practicar la cancelación del 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/gmgj