

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2026-00043**

FECHA  
**24-03-2026**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2026-0288**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) 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 diecisiete (17) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por los señores **Fernando Arias Familia**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0566502-0, domiciliado y residente en la calle Eugenio Alcántara, núm. 3, sector Lucerna, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; y **Danilo Arias Familia**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0800710-5, domiciliado y residente en la calle Respaldo Manolo Tavares Justo, núm. 6, Los Frailes, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo; quienes tienen como abogada constituida a la **Lcda. Adela Josefina Acosta**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0110601-1, con estudio profesional abierto en la calle 4, núm. 38, Ensanche La Paz, Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000151057, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026009577.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026009577, inscrito en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 03:59:28 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por donación, en virtud de la primera copia del acto auténtico núm. 788/2025, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito entre el señor **Danilo Arias Familia**, en calidad de donante, y el señor **Fernando Arias Familia**, en calidad de donatario, instrumentado por la Dra. Sonia Luciano Piña, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2163; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 205.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 17, de la Manzana núm. 1038, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 205.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 17, de la Manzana núm. 1038, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*.

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-00000151057, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026009577; concerniente a la solicitud de inscripción de Transferencia por donación, con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 205.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 17, de la Manzana núm. 1038, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional*”, propiedad de los señores **Fernando Arias Familia y Danilo Arias Familia**.

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 donación, con relación al inmueble antes descrito; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, a través del oficio núm. ORH-00000151057, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), y; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido 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 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 cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Adela Josefina Rosa Acosta, cédula de identidad y electoral núm. 001-0110601-1, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha diecisiete (17) 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 materia<sup>1</sup>.

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) el señor **Danilo Arias Familia**, en calidad de donante, titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, y; ii) el señor **Fernando Arias Familia**, en calidad de donatario, titular registral del

---

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

derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, por lo que no es necesaria la notificación.

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, 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. 0322026009577, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional, la Transferencia por donación, con relación a los derechos del señor **Danilo Arias Familia** sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 205.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 17, de la Manzana núm. 1038, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*, o sea el 50%, en favor del señor **Fernando Arias Familia**;

ii) Que, el Registro de Títulos rechazó el expediente en virtud de que, el expediente no cumple con los requisitos establecidos para la actuación según lo establecido en el artículo 24, numeral 99, de la Resolución No. DNRT-DT-2025-003 sobre Requisitos para actuaciones Registrales, toda vez que el documento base, Acto No.788/2025, de donación entre vivos, de fecha 06 de octubre del 2025, no es bajo acto autentico;

iii) Que, en el expediente fueron depositados todos los requerimientos realizados por el Registro de Títulos, y el acto antes mencionado cumple con los requisitos de un acto auténtico, y;

iv) Que, en razón de lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio núm. ORH-00000151057, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), y se ordene al Registro de Títulos del Distrito Nacional, la Transferencia por donación de los derechos del señor **Danilo Arias Familia** sobre el inmueble en cuestión, a favor del señor **Fernando Arias Familia**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio de rechazo núm. ORH-00000151057, calificó de manera negativa la rogación original en razón de que: *“(…) el expediente no cumple con los requisitos establecidos para la actuación según lo establecido en el artículo 24, numeral 99, de la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003 sobre Requisitos para actuaciones Registrales, toda vez que el documento base, Acto No.788/2025, de donación entre vivos, de fecha 06 de octubre del 2025, no es bajo acto autentico (…)”*.

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 que, mediante el acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de julio del año mil novecientos noventa y ocho (1998), legalizadas las firmas por el Dr. Benjamín De La Rosa Valdez, contentivo de transferencia por venta, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de octubre del año mil novecientos noventa y nueve (1999), los señores **Danilo Arias Familia** y **Fernando Arias Familia**, adquieren en copropiedad el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 205.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 17, de la Manzana núm. 1038, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*, conforme consta publicitado en el Libro núm. 1609, Folio núm. 37, Hoja núm. 067.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido apreciar que, en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito el expediente registral núm. 0322026009577, mediante el cual la parte interesada solicita la inscripción de la transferencia por donación de los derechos del señor **Danilo Arias Familia** sobre el inmueble en cuestión, o sea el 50%, en favor del señor **Fernando Arias Familia**, sustentada en el acto auténtico núm. 788/2025, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Dra. Sonia Luciano Piña, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2163; rogación que fue rechazada por el registro de títulos mediante el oficio objeto del presente recurso jerárquico.

CONSIDERANDO: Que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos en el oficio de rechazo núm. ORH-00000151057, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), con relación a que el acto núm. 788/2025, no es un acto auténtico, esta Dirección Nacional tiene a bien señalar que, el referido acto cumple con las disposiciones del artículo 30 párrafo I de la Ley núm. 140-15 del Notariado, el cual establece que: *“Es notarial todo documento que sea expedido cumpliendo con las formalidades legales del instrumento auténtico y haya sido autorizado por notario activo en el ejercicio de sus funciones y dentro de su ámbito de competencia”*.

CONSIDERANDO: Que, de igual manera, el artículo 31 de la referida ley estipula respecto de la redacción de las actas notariales, que: *“Las actas notariales cumplirán con las formalidades siguientes: 1) Redactadas a máquina, computadora, en forma manuscrita o mediante cualquier otro medio electrónico que permita el impreso en soporte papel; 2) En un sólo y mismo contexto, tanto en el anverso como en el reverso; 3) En idioma español, con letra clara, sin abreviaturas, espacios en blanco, lagunas ni intervalos; 4) Se harán constar los nombres, apellidos, nacionalidad, estado civil, número de cédula de identidad y electoral; 5) En caso de extranjeros no residentes, el documento de identificación oficial permanente, y domicilio de las partes (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, se ha podido comprobar que, si bien la parte recurrente depositó en el expediente registral que nos ocupa, el original del acto auténtico núm. 788/2025, el cual debe conservar el notario público en su protocolo, conforme establece el artículo 30 de la ley antes señalada, es preciso indicar que, para el conocimiento de la presente acción cursiva, fue aportada la primera copia certificada de dicho acto, siendo este el documento base requerido para la rogación, como dispone la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003 sobre Requisitos para actuaciones Registrales, en su artículo 24 numeral 99.

CONSIDERANDO: Que, en ese aspecto, el artículo 24 numeral 99 de la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003 sobre Requisitos para actuaciones Registrales, de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), establece una dualidad para el tipo de documento base a depositar, como fundamento de una solicitud de transferencia por donación, al mencionar: *“Acto bajo firma privada o acto auténtico (primera copia certificada), cumpliendo con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa aplicable”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, del análisis armonizado de los artículos antes señalados, esta Dirección Nacional deduce que, la primera copia del acto auténtico en cuestión cumple con los requisitos de forma y fondo, establecidos en la normativa vigente aplicable, sin embargo, el original de dicho acto debe ser desglosado a la parte interesada por pertenecer al protocolo del notario público, a los fines de cumplir con lo establecido en el artículo 38 párrafo I del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022) el cual señala que: *“Puede autorizarse el desglose de todo documento que, incluido en la solicitud, no se corresponda con ella, dejando copia del documento desglosado en el expediente, debidamente certificada por el Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, en otro tenor, se ha podido validar que, en el expediente registral que nos ocupa, fue depositado el acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil seis (2006), legalizadas las firmas por el Dr. Gaspar Hilario Remigio, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3959, mediante el cual el señor **Danilo Arias Familia** vende sus derechos sobre el inmueble de referencia, o sea el 50%, en favor del señor **Fernando Arias Familia**; operación que al momento de ser presentada ante la Dirección General de Impuestos Internos, para el pago de impuestos por transferencia, fue declarada como Donación entre vivos, conforme establece la Resolución de reconsideración núm. RR-000660-2025, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la referida institución, y que también consta entre las piezas del expediente en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, se ha evidenciado que, a raíz de lo expuesto en el párrafo anterior, las partes involucradas en el expediente objeto de la presente acción, realizaron el acto auténtico núm. 788/2025, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Dra. Sonia Luciano Piña, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2163, el cual fue depositado como documento base de la rogación primigenia, dejando sin efecto el acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil seis (2006), contentivo de transferencia por venta; por lo que en tal aspecto, esta Dirección Nacional entiende pertinente señalar que, este último documento indicado, también debe ser desglosado del expediente, por no pertenecer a la solicitud que nos atañe.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y establecido lo anterior, conforme a la documentación presentada, se ha constatado que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos por las normas vigentes para la inscripción de la actuación registral solicitada.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 26 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece el principio de **Rogación** de la siguiente manera: *“Los derechos reales, cargas, gravámenes y medidas provisionales sobre inmuebles registrados se inscriben, anotan o cancelan a solicitud expresa de parte interesada, con calidad para realizar dicha solicitud o por disposición de Juez o tribunal competente”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que, el artículo 3 numeral 1, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Juridicidad**, indicando que: *“En cuya virtud  **toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado**”* (Negrita y subrayado es nuestro).

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 de los principios de **Juridicidad y 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 vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 38, 43, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 24 numeral 99 de la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003 sobre Requisitos para actuaciones Registrales; 30 y 31 de la Ley núm. 140-15 del notariado; 3, numerales 1 y 6; 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 los señores **Fernando Arias Familia y Danilo Arias Familia**, en contra del oficio núm. ORH-00000151057, de fecha cinco (05) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026009577; 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 nueve (09) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 03:59:28 p.m., contentivo de solicitud de Transferencia por donación, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 205.00 metros cuadrados, dentro del ámbito del Solar núm. 17, de la Manzana núm. 1038, del Distrito Catastral núm. 01, ubicado en el Distrito Nacional”*, y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrada en favor de **Danilo Arias Familia y Fernando Arias Familia**, en el Libro núm. 1609, Folio núm. 37, Hoja núm. 067;
- ii. Emitir el original y duplicado de la constancia anotada en favor de **Fernando Arias Familia**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0566502-0. El derecho adquirido a **Victoriano Tejeda**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1046512-7, **Mercedes Tejeda**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portadora del pasaporte núm. 153000989, y **Danilo Arias Familia**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0800710-5. El derecho tiene su origen en **Transferencia por venta**, en virtud del acto bajo firma privada de fecha nueve (09) del mes de julio del año mil novecientos noventa y ocho (1998), legalizadas las firmas por el Dr. Benjamín De La Rosa Valdez, inscrito el dieciocho (18) del mes de octubre del año mil novecientos noventa y nueve (1999), a las 12:00:00 p.m. El señor **Fernando Arias Familia** adquiere por transferencia por donación, los derechos de **Danilo Arias Familia**, en virtud de la primera copia del acto auténtico núm. 788/2025, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Dra. Sonia Luciano Piña, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2163, inscrito en fecha nueve (09) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 03:59:28 p.m.;

- iii. Practicar el asiento registral en el registro complementario del referido inmueble, en relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, el desglose de los siguientes documentos por no pertenecer a la rogación: a) acto bajo firma privada de fecha veintidós (22) del mes de agosto del año dos mil seis (2006), legalizadas las firmas por el Dr. Gaspar Hilario Remigio, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3959; y b) el original del acto auténtico núm. 788/2025, de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Dra. Sonia Luciano Piña, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 2163.

SEXTO: 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