

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00046

FECHA
24-03-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0362

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

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 veinticinco (25) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por **José Luis Breton Castillo**, dominicano, mayor edad, soltero, cédula de identidad y electoral Núm. 2230007099-6, domiciliado y residente en la calle Manuel Enrique núm. 03, Torre Mónaco, Apto. 7-B, sector Naco, Santo Domingo, Distrito Nacional; quien tiene como abogado apoderado a la **Lcda. Alba Elizabeth Vásquez Cuiel y Laiyonil Urbaz Brito**, de nacionalidad dominicana, mayores de edad, portadores de la cédula de identidad y electoral Núm. 223-0044378-9 y 402-2310747-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Caonabo, núm. 52, edificio Piazza GR, local 2-B, Los Restauradores, Santo Domingo, Distrito Nacional; correo electrónico: elivasquez1803@hotmail.com.

En contra del Oficio núm. ORH-00000151420, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082026056445.

VISTO: El expediente registral núm. 9082025943571 (expediente original núm. 9082025316591), inscrito en fecha nueve (09) del mes de mayo año dos mil veinticinco (2025), a las 11:39:59 a.m., contenido de solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en virtud de los siguientes documentos:

- i.** acto bajo firma privada de fecha 28 del mes de octubre 2009, legalizadas las firmas por el Dr. Apolinar Pérez Morel, notario público del Distrito Nacional, con matrícula 4697, suscrito por **Gerardo Mateo Duran**, en calidad de acreedor;
- ii.** acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de noviembre 2012, legalizadas las firmas por el Dr. Apolinar Pérez Morel, notario público del Distrito Nacional, con matrícula 4697, suscrito entre **Leroy**

Ángelo Arndell, en calidad de vendedor, y **Pedro Manuel Rodríguez Rodríguez**, en calidad de comprador, y;

iii. acto bajo firma privada de fecha 11 de abril del año 2024, legalizadas las firmas por el Lic. Rafael Amable Tonos Vargas, notario público del Distrito Nacional, con matrícula 4607, suscrito entre **Pedro Manuel Rodríguez Rodríguez**, en calidad de vendedor, y **José Luis Breton Castillo**, en calidad de comprador, actuación registral calificada de manera negativa a través del oficio Núm. ORH-00000149280, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9082026056445, inscrito en fecha veintitrés (23) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 02:07:37 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, actuación registral que culminó, con el oficio de rechazo núm. ORH-00000151420, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil Núm. 265/2026, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Agustín Vilaseca Castillo, alguacil de estrado de la Unidad de Citaciones, Notificaciones Y Comunicaciones Jurisdicción Penal Santo Domingo; por medio del cual se le notifica el presente recurso jerárquico, a los señores entre **Leroy Ángel Arndell**, en calidad de titular registral, **Pedro Manuel Rodríguez Rodríguez**, en calidad de comprador/vendedor y **Gerardo Mateo Duran** en calidad de acreedor.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 318-A-REF-A-22-B-2-D-10, del Distrito Catastral Núm. 32 con una extensión superficial de 681.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificada con la matricula núm. 0100050064”*.

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-00000151420, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082026056445; concerniente a la solicitud de Cancelación de Hipoteca Convencional y Transferencia por Venta, en relación con el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 318-A-REF-A-22-B-2-D-10, del Distrito Catastral Núm. 32 con una extensión superficial de 681.10 metros cuadrados, ubicado en el municipio y provincia Santo Domingo; identificada con la matricula núm. 0100050064”*; propiedad del señor **Leroy Ángel Arndell**.

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 Cancelación de Hipoteca y Transferencia por Venta sucesiva, 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-00000151420, de fecha nueve (09) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, la parte interesada interpuso una solicitud de reconsideración en contra del citado oficio núm. O.R.278127, el cual fue rechazado mediante de fecha

dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), **d**) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Alba Elizabeth Vásquez Curiel, 223-0044378-9, según acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinticinco (25) 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.

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 los señores: i) **José Luis Breton Castillo**, en calidad de comprador y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) **Pedro Manuel Rodríguez Rodríguez**; en calidad de comprador y vendedor del inmueble de referencia; iii) **Leroy Ángel Arndell**, en calidad de vendedor y titular registral del inmueble que nos ocupa, y; iv) **Gerardo Mateo Duran**, en calidad de acreedor de la hipoteca que se procura cancelar.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a los señores **Leroy Ángel Arndell, Pedro Manuel Rodríguez Rodríguez, José Luis Breton Castillo y Gerardo Mateo Duran** mediante el acto de alguacil marcado con el núm. Núm. 265/2026, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Agustín Vilaseca Castillo, alguacil de estrado de la Unidad de Citaciones, Notificaciones Y Comunicaciones Jurisdicción Penal Santo Domingo.

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 09 de mayo del 2025, fue solicitada al Registrador de Títulos de Santo Domingo, la doble transferencia y cancelación de hipoteca sobre el inmueble identificado como: “*Parcela núm. 318-A-REF-A-22-B-2-D-10, del Distrito Catastral Núm. 32 con una extensión superficial de 681.10 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo*”;
- ii.** que, en fecha 19 de diciembre del año 2025, el registrador de títulos emitió el oficio núm. ORH-00000149280, mediante el cual decidió rechazar la solicitud de transferencia inmobiliaria en favor del señor José Luis Breton Castillo, sobre el inmueble descrito;
- iii.** que, anteriormente la honorable registradora había solicitado mediante oficio núm. OSU-00000016145/9082025316591, que fuera firmado por las partes contratantes, Pedro Manuel Rodríguez

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

y José Luis Breton Castillo, el acto de venta de fecha 11 de abril del año 2024, el cual tiene una nota al margen. Si se fija bien, dicha corrección fue subsanada y depositado nuevamente el acto de venta en fecha 12 de diciembre del año 2025, así como también una instancia motivada explicando los motivos por los cuales no fue posible la comparecencia del señor Leroy Angelo Arndell, no es parte del acto antes mencionado, por lo que procedimos a plasmar la firma de las partes contratantes;

iv. que fue interpuesto una reconsideración ante el registrador de títulos de Santo Domingo, a los fines de que verificara que lo solicitado en el anterior oficio había sido subsanado, nos referimos a las firmas de las partes el acto de venta de fecha 11 de abril del 2024, y como ya hemos dicho explicando las razones por las cuales no ha sido posible la comparecencia del señor Leroy Ángel Arndell. No obstante, el registro de títulos procedió a rechazar;

v. que, el registrador de títulos de Santo Domingo ha condicionado la inscripción de la actuación a la comparecencia personal del vendedor, bajo el argumento de es el resultado del ejercicio de su función calificadora;

vi. que, para la parte compradora, hoy recurrente señor José Luis Breton Castillo, es fáctica y legalmente imposible localizar al vendedor en este momento, quien ya cumplió con su obligación contractual al firmar el acto y recibir el pago, perdiéndose el contacto posterior con el mismo;

vii. que, por tales motivos, solicitamos sea revocado el oficio de rechazo antes mencionado, por considerar que la exigencia de comparecencia personal del vendedor carece de sustento legal y vulnera la seguridad jurídica y se ordene al Registro de Títulos correspondiente que procesa con la inscripción de transferencia y cancelación de hipoteca del inmueble objeto del presente recurso, validando la fe pública del notario actuante en los contratos de compraventa.

CONSIDERANDO: Que, en relación a los argumentos de la parte recurrente, se ha podido comprobar que el Registro de Títulos de Santo Domingo, concluyó que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en virtud de que: *“no es posible aplicar la función calificadora, toda vez que no es posible cumplir con la firma del vendedor LEROY ANGELO ARNDELL, en la corrección del inmueble al margen del acto de venta, debido a que no ha sido posible contactar al vendedor, por lo que, no cumple con lo establecido en el artículo 35 literal “c” del Reglamento General de Registro de Títulos”*.

CONSIDERANDO: Que, no conforme con la calificación definitiva del Registro de Títulos, la parte interesada procede a interponer formal solicitud de reconsideración, siendo rechazada en atención a que: *“(…) el expediente original núm. 9082025943571, fue calificado con un oficio de rechazo, lo cual es una calificación definitiva, por lo que es inadmisibles una subsanación del referido expediente. Quedando cancelada la fecha y hora de inscripción”*.

CONSIDERADO: Que, en la valoración de los argumentos antes establecidos, luego del estudio de la documentación presentada, esta dirección nacional ha podido verificar que, la calificación negativa del Registro de Títulos de Santo Domingo se otorga en atención a que la corrección de error material realizada al margen del acto bajo firma privada de fecha 19 del mes de diciembre del año 2025, por los señores **Pedro Manuel Rodríguez Rodríguez**, en calidad de vendedor, y **José Luis Breton Castillo**, en calidad de comprador respecto al número de matrícula del inmueble, no fue firmada por el señor **Leroy Angelo Arndell**, sin embargo, es preciso destacar que el referido señor no forma parte del citado documento ni figura su calidad de parte actuante en dicho acto.

CONSIDERADO: Que, ante ese escenario, y distinto a lo establecido por el Registro de Títulos, resulta improcedente incluir la firma del señor **Leroy Angelo Arndell** en dicha corrección. De igual modo, es

importante esclarecer que, dada la naturaleza del error, respecto al número de matrícula del inmueble, no se requiere que sea firmada por las partes del contrato, a raíz de que el alegado error no impide la correcta identificación del objeto registral, toda vez que, la descripción de la matrícula no forma parte de la designación catastral.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, para la valoración del presente recurso jerárquico, es importante señalar que, esta dirección nacional 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 **PEDRO MANUEL RODRIGUEZ RODRIGUEZ**, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 12 de marzo del año 2025, lo siguiente: *“comunicamos que las informaciones que figuran en la copia aportada, descrita en la tabla (cédula núm. 001-0015316-2, a nombre de Pedro Manuel Rodríguez Rodríguez), no se corresponde con el contenido en nuestra base de datos”*.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, es importante indicar que, el artículo 10 literal j del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece que: *“son funciones del Director Nacional de Registro de Títulos las siguientes: “Poner en conocimiento de la autoridad a la que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter”*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo contexto, el artículo 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), expresa 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, 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, por motivos distintos, 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 núm. 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 **José Luis Breton Castillo**, en contra del Oficio Núm. ORH-00000151420, de fecha veintiocho (28) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral Núm. 9082026056445; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por motivos distintos, 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/yga