



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00068

FECHA
28-04-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0399

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiocho (28) días del mes de abril 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 treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Samuel Orlando Gómez Rosario**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1250132-5, quien tiene como abogada apoderada; la **Dra. María Adolfina Montes de Oca**, dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.012-0061095-2, con estudio profesional abierto en la Manzana C, Edificio 11, Apartamento 1B, Local 1-A, sector Cancino II, municipio Santo Domingo Este de la provincia de Santo Domingo, República Dominicana, correo: dramontesdeoca01@gmail.com.

En contra del oficio núm. ORH-00000153990, de fecha diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026081766.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026081766, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil veintiséis (2026) a las 08:40:49 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de anotación preventiva, en virtud de acto de alguacil núm. 01/2026, de fecha 06 de enero del año 2026, instrumentado por el Ministerial Aquiles J. Pujols Mancebo, alguacil de Estrado de la Cámara Penal Corte de Apelación de Santo Domingo, Restitución de Derechos, en virtud de la Sentencia Civil núm. 1303-2025-SSen-00732, de fecha 16 del mes de diciembre del año dos mil veinticinco 2025, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, proceso que culminó con el Oficio de Rechazo núm. ORH-00000153990, de fecha diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El acto de alguacil marcado con el núm. 353/2026 de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Roberto Ramón Gómez Hidalgo**, alguacil Ordinario de

la Segunda Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Distrito Nacional, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a la señora **Ana Idalia Montan Yapor**, en calidad de titular registral.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Apartamento 3-D-4, Cuarta Planta, Edificio 3, ubicado en el Condominio Residencial Adolfo I, dentro de la Parcela núm. 126-A-1-REF-A, del Distrito Catastral núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, descrito con la matrícula núm. 0100017726”*.

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-00000153990 de fecha diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026081766; concerniente a la solicitud de Anotación Preventiva y Ejecución de Sentencia, en relación con el inmueble identificado como: *“Apartamento 3-D-4, Cuarta Planta, Edificio 3, ubicado en el Condominio Residencial Adolfo I, dentro de la Parcela núm. 126-A-1-REF-A, del Distrito Catastral núm. 03, ubicado en el Distrito Nacional, descrito con la matrícula núm. 0100017726”*.

CONSIDERANDO: Que, de la verificación de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- a) La rogación inicial presentada ante la oficina del Registro de Títulos del Distrito Nacional, procuraba la inscripción de la Sentencia que ordena nulidad de contrato de venta, a los fines de realizar una Restitución de derecho, 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-00000153990, de fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), 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, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), *“el derecho al recurso jerárquico queda habilitado cuando: a) Las partes involucradas tomen conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración, por las vías habilitadas al efecto por el Registro de Títulos, debiendo dejarse constancia de ellas; o b) una vez comunicada la decisión 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) haya transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles desde la interposición de la solicitud de reconsideración sin que el Registro de Títulos haya emitido su decisión; o d) el recurrente no haya ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la fecha de publicidad de los actos definitivos.”*

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 diez (10) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), considerándose publicitado luego de que transcurren 30 días hábiles a partir de esta fecha, acorde al citado reglamento, por lo que, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada, se consideraría publicitado el día veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026). No obstante, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día treinta y uno (31) del mes de marzo 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.

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Samuel Orlando Gómez Rosario**, en calidad de parte recurrente y solicitante, y; ii) **Ana Idalia Montan Yapor**, en calidad de titular registral de la parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora **Ana Idalia Montan Yapor**, en calidad de titular registral de la parte recurrente, a través del citado acto de alguacil núm. 353/2026, de fecha veintiuno (21) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), depositado ante esta Dirección Nacional en fecha treinta y uno (31) de marzo del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha 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 del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

1. Que, el oficio de rechazo del 10 de marzo del 2026 cita la sentencia núm. 1303-2025-SSEN-00732, de la Tercera Sala de la Cámara Civil de la Corte de Apelación, dictada el 16 de diciembre del año 2025, pero interpreta erróneamente que la nulidad declarada no genera actuación registral.
2. Que, el oficio señala que la sentencia “no fue notificada por el alguacil comisionado” y que no figura en el Registro Civil; sin embargo, la certificación de no casación de la Suprema Corte de Justicia del 18 de febrero del año 2026 acredita la firmeza de la sentencia, lo que suple cualquier discusión sobre notificación.

3. Que, se apoya en la resolución núm. 1270-2025-R-00467, de la Octava Sala, inscrita el 22 de diciembre del año 2025, sustentada en el contrato anulado. Por jerarquía judicial, la sentencia de la Corte de Apelación prevalece sobre la resolución de Primera Instancia.
4. Que, la Sentencia núm. 1303-2025-SSEN-00732, de la Corte de Apelación declaró la nulidad del contrato de venta de derechos, lo que extingue los efectos registrales derivados de dicho acto.
5. Que, la resolución núm. 1270-2025-R-00467, de la Octava Sala se sustentó en un contrato declarado nulo, por lo que carece de validez frente a la sentencia firme de la Corte de Apelación, prevaleciendo el principio de jerarquía judicial.
6. Que, conforme al Tribunal Constitucional (sentencia TC/0032/12 y TC/0064/20), los reglamentos son secundarios y complementarios de la ley, y no pueden ser utilizados para desconocer ni limitar los efectos de una sentencia firme, por lo que el oficio de fecha 10 de marzo del 2026, carece de validez al basarse en una interpretación reglamentaria.
7. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Que, se revoque el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; **Segundo:** Que, se ordene la ejecución plena de la sentencia firme núm. 1303-2025-SSEN-00732, mediante la inscripción de la matrícula núm. 0100017726, de nulidad de contrato de venta; **Tercero:** Que, se disponga la cancelación de cualquier título sustentado en el contrato anulado, restableciendo la situación jurídica anterior de copropiedad.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, mediante oficio núm. ORH-00000153990, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *Se rechaza la solicitud de ejecución de la sentencia núm. 1303-2025-SSEN-00732, de fecha 16 de diciembre del 2025, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, dado que no genera actuación registral alguna, en vista de que el Tribunal apoderado, declaró la nulidad contrato de venta de derechos, sin que se ordene a este Registro de Títulos, actuación registral alguna respecto al inmueble identificado como apartamento 3-D-4, Residencial Adolfo I, Distrito Nacional, como recoge el Tribunal... y que conforme los asientos registrales, la señora Ana Idalia Montas Yapor, adquirió el derecho de propiedad, por partición de bienes de la comunidad, mediante documento de fecha 10 de diciembre del 2025, resolución núm. 1270-2025-R-00467, emitida por la Octava sala del tribunal de jurisdicción original del Distrito Nacional...*”

CONSIDERANDO: Que, establecido lo anterior, a los fines de valorar el fondo del presente recurso jerárquico, y en atención a los alegatos formulados por la parte interesada, esta Dirección Nacional tiene a bien hacer constar que, conforme a las investigaciones realizadas en nuestros sistemas de consulta, la señora **Ana Idalia Montan Yapor**, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble de que se trata, en virtud de la actuación registral contentiva de Transferencia por Partición de los bienes de la comunidad matrimonial, mediante la Resolución núm. 1270-2025-R-004-67, de fecha diez (10) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional.

CONSIDERANDO: Que, la referida actuación registral contentiva de Partición de los bienes de la comunidad matrimonial fue inscrita en fecha 22 del mes de diciembre del año 2025, a las 11:36:08 a.m., bajo el expediente

registral núm. 0322025676030, y materializada su inscripción en fecha 12 de enero del año 2026, bajo el Libro núm. 4954, Folio núm. 0203.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, es necesario resaltar que, la parte recurrente, procura cancelar el asiento registral contentivo del derecho de propiedad antes descrito, a favor de la señora **Ana Idalia Montan Yapor**, en virtud de la Sentencia núm. 1303-2025-SSENN-00732, de fecha 16 de diciembre del año 2025, emitida por la Tercera Sala de la Cámara Civil y Comercial de la Corte de Apelación del Distrito Nacional, documento judicial que en su dispositivo final reza lo siguiente: *“Declara la nulidad del contrato de venta de derechos, de fecha 26 de febrero del año 2021, suscrito por los señores Samuel Orlando Gómez Rosario y Ana Idalia Montan Yapor”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, si bien, la referida decisión judicial declara la nulidad del acto bajo firma privada de fecha 26 de febrero del año 2021, legalizado por el Dr. Miguel Nouel Rivera, notario público de los del número del Distrito Nacional, lo cierto es que, dicho acto fue homologado por la citada Resolución núm. 1270-2025-R-00467, de fecha 10 de diciembre del 2025, emitida por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional; por lo que, al momento de la calificación del expediente registral núm. 0322025676030, el Registro de Títulos fundamentó su ejecución utilizando como documento base la decisión judicial remitida que ordenó la transferencia del inmueble en cuestión en favor de la señora **Ana Idalia Montan Yapor**, no así, de manera directa el acto bajo firma privada de fecha 26 de febrero del año 2021.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, resulta pertinente precisar que, la citada Sentencia núm. 1303-2025-SSENN-00732, declaró la nulidad del acto bajo firma privada, más no, de los asientos registrales existentes materializados en virtud de la Resolución núm. 1270-2025-R-004-67, de fecha diez (10) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, si bien, el artículo 47 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece que: *“la Función calificadora es la facultad que el Registrador de Títulos tiene para examinar, verificar y calificar los actos, sus formas y demás requisitos”*, es preciso señalar que, tratándose de decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, la función calificadora del Registrador de Títulos se limita a constatar que no existan vicios de forma sustanciales, conforme establece el artículo 57 del citado reglamento; en ese sentido, dichas decisiones son una excepción a la aplicación de la función calificadora del Registrador de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, es importante enfatizar que, los vicios de forma sustanciales comprenden, (...) *“no consignar, consignar erróneamente o de forma insuficiente o equívoca los datos que permitan aplicar correctamente el principio de especialidad, en relación con los sujetos y al objeto del derecho registral”*.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el Registro de Títulos del Distrito Nacional, al ejecutar la Resolución núm. 1270-2025-R-00467, de fecha 10 de diciembre de 2025, emitida por la Octava Sala del Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, verificó que la misma no adolecía de vicios de forma sustanciales que impidieran su ejecución, permitiendo la correcta aplicación de los principios registrales de especialidad, legitimidad, rogación y tracto sucesivo.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, dentro de los principios que conforman la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, figura el principio de especialidad, consistente en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 32 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), consagra el principio de legitimidad, que establece que: “*el derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos.*”

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al Criterio de Publicidad, la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, configura “... *la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*”¹; en ese mismo orden señala que *la publicidad material, tiene por objeto los fines jurídicos de oponibilidad a terceros y presunción de exactitud de lo inscrito en el Registro, pues se presume que lo publicitado por el Registro es la verdad y lo exacto*”.

CONSIDERANDO: Que, de cara a los efectos del registro, el artículo 19, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece que, *el registro es constitutivo y convalidante. **El derecho real, carga, gravamen, anotación o medida provisional sobre el inmueble, se constituye con la inscripción en el Registro de Títulos correspondiente.** Y en su párrafo II, establece que, el asiento registral se presume exacto en su contenido frente al tercero de buena fe y a título oneroso, que adquiere de un titular registral, y que ha registrado su derecho, salvo lo dispuesto en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, del 23 marzo 2005. (Énfasis y subrayado es nuestro).*

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo planteado y en virtud del **principio de publicidad registral**, el **efecto convalidante y constitutivo** que genera la inscripción registral, se presume la veracidad, validez y exactitud del derecho de propiedad en favor de **Ana Idalia Montan Yapor**, y la cancelación de dicho derecho debe derivarse de otra decisión judicial que así lo ordene.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 136 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece que, *los asientos registrales realizados en virtud de una orden judicial, se cancelan solo por otra orden judicial posterior de Tribunal competente, salvo renuncia expresa del beneficiario o acuerdo o transacción entre las partes; o que se trate de inscripciones preventivas y provisionales que hayan sido realizadas por orden judicial sujeta al cumplimiento de una condición o al vencimiento de un plazo.*

CONSIDERANDO: Que, conforme a las consideraciones previamente expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar la acción recursiva de que se trata, toda vez que la misma no cumple con los requisitos exigidos por la normativa vigente para su ejecución; y en consecuencia, confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 del Distrito Nacional, a cancelar el asiento registral contenido de la anotación del Recurso Jerárquico.

¹ Principio II Ley de Registro Inmobiliario No. 108-05

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 57, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo 132 párrafo I del Reglamento General de Tribunal de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria (*Resolución núm. 787-2022*).

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 presente recurso jerárquico, interpuesto por **Samuel Orlando Gómez Rosario**, en contra del oficio núm. ORH-00000153990, de fecha diez (10) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 032202608176, y, en consecuencia, confirma la calificación otorgada por el Registro del Distrito Nacional, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos del Distrito Nacional, 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/gmgj