

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00080

FECHA
29-05-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0734

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintinueve (29) días del mes de mayo 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 veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Luis Antonio Pichardo Abreu**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2373576-8, domiciliado y residente en la ciudad de Santiago de los Caballeros, quien tiene como abogado apoderado al Lic. Leonardo A. Tavarez Valerio, dominicano, mayor de edad, con estudio profesional abierto en la Calle Sánchez núm. 82, Santiago, con el teléfono núm. 809-382-3426 y correo electrónico Leonardo-tv@hotmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.294477, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. 3642610318.

VISTO: El expediente registral núm. 3642550743, inscrito en fecha treinta (30) del mes de diciembre del año veinticinco (2025), a las 02:34:38 p.m., contentivo de solicitud de inscripción deslinde y transferencia, en virtud de los siguientes documentos: **a)** Autorización núm. 6622022200359 de fecha 18 del mes de enero del año 2024, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; **b)** Acto bajo firma privada de fecha 23 del mes de junio del año 2009, suscrito por **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, persona jurídica debidamente representada por **Francisco José Mera Checo**, en calidad de vendedora, y; **Luis Antonio Pichardo Abreu**, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Filiberto C. López P., notario público de los del número del Santiago, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de Terreno con una extensión superficial de 930.46 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 158 del Distrito Catastral núm. 06, ubicado en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3000490130”*.

VISTO: El expediente registral núm. 3642610318, inscrito el 12 del mes de marzo del año 2026, a las 01:49:00 p.m., contentivo de recurso de reconsideración, en virtud de la instancia de fecha 07 del mes de marzo del año 2026, suscrita por el Lic. Leonardo A. Tavaréz Valerio, proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil núm. 472/2026, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Erickson David Moreno Dipre, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, mediante el cual se le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Francisco José Mera Checo**, en calidad de representante de la entidad **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de Terreno con una extensión superficial de 930.46 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 158 del Distrito Catastral núm. 06, ubicado en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3000490130”*.

VISTOS: 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. O.R.294477, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. 3642610318; concerniente a inscripción de deslinde y transferencia, con relación a los inmuebles identificados como: *“Porción de Terreno con una extensión superficial de 930.46 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 158 del Distrito Catastral núm. 06, ubicado en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3000490130”*, propiedad de **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha veinte (20) del mes de abril 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 02 del mes de junio del año dos mil veintiséis.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiocho (28) del mes de abril 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, 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, debiendo la referida notificación ser depositada 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 **Luis Antonio Pichardo Abreu**, en calidad comprador y parte recurrente de la acción que se pretende; ii) **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, en calidad de vendedora y titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Francisco José Mera Checo**, en calidad de representante de la entidad **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia, mediante acto de alguacil núm. 472/2026, de fecha treinta (30) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Erickson David Moreno Dipre, Alguacil Ordinario de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia, y depositado ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha primero (01) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición; Sin embargo, dicha sociedad comercial 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, 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 Santiago de los Caballeros, procura la inscripción de un deslinde con transferencia, bajo el expediente núm. 3642550743, relacionado al inmueble que nos ocupa;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a través del oficio núm. O.R. 283563, de fecha treinta (30) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026);
- c) Que, en virtud de la calificación negativa emitida por el Registro de Títulos de Santiago, la parte interesada procedieron a depositar un recurso de reconsideración interpuesto bajo el expediente registral núm. 3642610318, inscrito en fecha 12 del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026);
- d) Que, la citada acción recursiva, fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a través del oficio núm. O.R.294477 de fecha 20 del mes de abril del dos mil veintiséis (2026), y;
- e) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, señor **Luis Antonio Pichardo Abreu**, es el legítimo propietario del inmueble que nos ocupa, por haber adquirido mediante compra según consta en el original del acto de venta de fecha 23 del mes de junio del año 2009.
- ii) Que, entre las argumentaciones y justificaciones utilizadas por el Departamento de Registro de Títulos, se encuentra la afirmación de que el acta de asamblea presentada de la sociedad vendedora, no se encuentra visada por la Cámara de Comercio y Producción de Santiago.
- iii) Que, fue depositada en el expediente, una certificación emitida por dicha institución, en la cual establece que la sociedad antes mencionada, no se encuentra registrada con el Registro Mercantil, dado a que siempre operó como compañía por acciones (S.A), y sin que nunca haya sido registrada en la Cámara de Comercio y producción de ninguna parte del país.
- iv) Que, el Registro de Títulos fundamenta su rechazo en la inexistencia del Registro Mercantil de la razón social **Arostegui, Mera & Asociados, S.A**, sin embargo, tal exigencia es jurídicamente improcedente, en razón de que dicha sociedad operó bajo el Régimen del Código de Comercio Anterior a la Ley núm. 479-08, el cual no imponía como requisito constitutivo el registro en Cámara de Comercio.
- v) Que, la Ley núm. 73-10, dispone expresamente, que, *“las sociedades anónimas deberán realizar su adecuación a la ley núm. 479-08, sobre sociedades comerciales, dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a su publicación”*.
- vi) Que, en virtud de lo anteriormente señalado, solicitamos: **Primero:** Declarar como bueno y valido en cuanto a la forma el presente recurso jerárquico; **segundo:** Declarar la nulidad absoluta y revocar de la decisión emitida por el Registro de Títulos de Santiago por falta de motivación y violación al debido proceso; **tercero:** Ordenar la ejecución del expediente de deslinde aprobado bajo el núm. 6622022200359, por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte y **quinto:** Ordenar la transferencia del inmueble y la expedición del certificado de Títulos a favor del señor **Luis Antonio Pichardo Abreu**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, en atención a, *“(…) el acta de asamblea de la sociedad **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, no se encuentra visada por la Cámara de Comercio y Producción, en ese mismo orden de ideas se aportó la certificación de fecha 04/08/2023, en la cual la Cámara de Comercio indica que la compañía no se encuentra registrada en el Registro Mercantil(…)”*.

CONSIDERADO: Que, en ocasión a la verificación de la documentación aportada, se observa que, se pretende la ejecución de un deslinde con transferencia, de los derechos correspondiente a la razón social **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de Terreno con una extensión superficial de 930.46 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 158 del Distrito Catastral núm. 06, ubicado en Santiago, identificada con la matrícula núm. 3000490130”*, resultando de dicha operación técnica la Parcela identificada como **312514026801**, con una extensión superficial de **734.97** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santiago, a favor de **Luis Antonio Pichardo Abreu**.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, se ha podido validar que, dentro del legajo de documentos que componen el expediente, fue aportada la certificación núm. LGC-1039-2023, de fecha 04 del mes de agosto del año 2023, emitida por la Cámara de Comercio y Producción de Santiago, que establece que: **“Certificamos,**

que **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, no está Matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio y Producción de Santiago, Inc.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, cabe destacar que el artículo 521 de la Ley núm. 479-08 sobre sociedades comerciales y empresas de responsabilidad limitada, establece lo siguiente: *“Las sociedades anónimas de suscripción privada constituidas con anterioridad a esta ley y que deseen continuar con ese estatus, deberán someterse al procedimiento de adecuación societaria, contable y operativa dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes a su publicación (...)”*.

CONSIDERANDO: Que, destacado lo anterior, y en lo que respecta a los documentos aportados para la calificación del expediente que nos ocupa, se ha podido constatar que, para la valoración del mismo fue depositado por ante el Registro de Títulos, un acto bajo firma privada de fecha 23 del mes de junio del año 2009, legalizadas las firmas por el Dr. Filiberto C López, notario público de los del número de Santiago.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo anterior, se constata que la entidad **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, al momento de suscribir el acto bajo firma de fecha 23 del mes de junio del año 2009, se encontraba bajo el margen del tiempo establecido por la normativa, en cuanto a los 24 meses para adecuarse a las nuevas disposiciones, establecido en el referido artículo 521 de la Ley núm. 479-08.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden de ideas, es preciso establecer que, el señor **Luis Antonio Pichardo Abreu**, beneficiario de la actuación registral que nos ocupa, al momento de suscribir el acto bajo firma privada de fecha 23 del mes de junio del año 2009, fue consignado con el estado civil de soltero, sin embargo, la cédula de identidad y electoral aportada a su favor, establece que el mismo se encuentra casado, imposibilitando así de este modo, la debida aplicación del principio de especialidad en cuanto el sujeto registral.

CONSIDERANDO: Que, como consecuencia de lo establecido en el párrafo anterior, fue aportada el acta de matrimonio, identificada con el número de evento 900-0-2014-02-07006953, emitida por la Junta Central Electoral, mediante la cual se atribuye la unión matrimonial con la señora **María Magdalena Castillo**, en fecha 25 del mes de junio del año 1998.

CONSIDERANDO: Que, resaltado lo anterior, en otro aspecto, es oportuno señalar que, para la valoración íntegra del expediente que se trata, 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 **María Magdalena Castillo**, presentado para el conocimiento del presente recurso, identificado con el código núm. **V12610563**, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), que: *“la cédula 031-0061693-1, correspondiente a **María Magdalena Castillo**, está adulterada, por lo que.. Comunicamos que las informaciones que figuran en la copia aportada, descrita en la tabla, **no se corresponde** con el contenido en nuestra base de datos”*.

CONSIDERANDO: Que, dada la situación anterior, y luego de haber realizado una valoración íntegra del expediente, esta Dirección Nacional se ha percatado que, el duplicado de la constancia anotada, correspondiente al inmueble identificado como: *“Porción de Terreno con una extensión superficial de **930.46** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **158** del Distrito Catastral núm. **06**, ubicado en Santiago, identificada con*

la matrícula núm. **3000490130**”, presenta discrepancias en relación al certificado de registro de acreedor que figura cargado en nuestro Sistema de Recuperación, Control y Exportación de Archivos (SIRCEA), bajo la signatura caja núm. **32313**, folder núm. **20**, toda vez que muestra las siguientes particularidades: **1)** La tipología de la letra utilizada, difiere con la del original; **2)** El soporte de papel es distinto al utilizado por la institución; **3)** El Escudo Nacional, se encuentra colocado de forma incorrecta, al estar descentralizado; **4)** Sobre el inmueble fueron inscritas múltiples cargas, por lo que las mismas deben figurar en el dorso del duplicado, sin embargo, el documento aportado carece de ellas; **5)** Las firmas de los registradores de títulos se visualizan distintas; **6)** El duplicado de la constancia anotada aportada en el expediente, hace referencia a un resto del derecho de propiedad que poseía la razón social **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, en el cual se ven reflejada tres firmas del registrador de títulos, las cuales presentan la misma tonalidad en cuanto a la tinta del lapicero utilizado, cuando las mismas fueron colocadas en años distintos.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, ha quedado evidenciado que, tanto para la valoración de la acción en cuestión, así como para la calificación del expediente registral núm. **3642610318**, fueron presentados dos (02) documentos público con indicios de irregularidades manifiestas; por lo que, en atención a los párrafos descritos con anterioridad y ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procederá a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando en consecuencia, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, por motivos distintos, 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, 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 Santiago de los Caballeros, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i y j”, 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*); 521 de la Ley 479-08 sobre sociedades comerciales y empresas de responsabilidad limitada

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: Respecto al fondo, **rechaza** el recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Luis Antonio Pichardo Abreu**, contra el oficio núm. O.R.294477, de fecha veinte (20) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; relativo al expediente registral núm. **3642610318**; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el órgano registral, por motivos distintos.

TERCERO: **Remite, las piezas que conforman el expediente registral núm. 3642610318**, 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 que fueron presentados dos (02) documentos públicos con indicios de irregularidades manifiestas (*copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **María Magdalena Castillo** y un duplicado de la constancia anotada, correspondiente al inmueble que nos ocupa, el cual presenta las siguientes diferencias con el contenido de nuestra base de datos; : 1) La tipología de la letra utilizada, difiere con la del original; 2) El soporte de papel es distinto al utilizado por la institución; 3) El Escudo Nacional, se encuentra colocado de forma incorrecta, al estar descentralizado; 4) Sobre el inmueble fueron inscritas múltiples cargas, por lo que las mismas deben figurar en el dorso del duplicado, sin embargo, el documento aportado carece de ellas; 5) Las firmas de los registradores de títulos se visualizan distintas; 6) El duplicado de la constancia anotada aportada en el expediente, hace referencia a un resto del derecho de propiedad que poseía la razón social **Arostegui, Mera & Asociados, S.A.**, en el cual se ven reflejada tres firmas del registrador de títulos, las cuales presentan la misma tonalidad en cuanto a la tinta del lapicero utilizado, cuando las mismas fueron colocadas en años distintos*), conforme a lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos, luego de haber transcurrido el plazo para la interposición del recurso jurisdiccional.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, 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