

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO

DNRT-R-2026-00083

FECHA

05-06-2026

NÚM. EXPEDIENTE

DNRT-E-2026-0785

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de junio 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 siete (07) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por **Lucipo Antonio Merán Merán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-1178394-0 y **Rosa María Peralta Uceta**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0814277-9, domiciliados y residentes en la calle A, núm. 25 (Aut. San Isidro), residencial Radiante Amanecer, San Isidro, del municipio de Santo Domingo Norte, provincia Santo Domingo, debidamente representados por **Agrim. Juana María Llauger**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad y electoral núm.001-0415628-6, domiciliada y residente en la calle Central núm. 5, la Esperanza, municipio Santo Domingo Este.

En contra del oficio núm. ORH-00000157759, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082026327661**.

VISTO: El expediente registral núm. **9082026327661**, inscrito en fecha seis (06) del mes de enero del año veintiséis (2026), a las 11:52:51 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de: Regularización parcelaria y transferencia, en virtud de los siguientes documentos: **i)** Oficio de aprobación núm. 6632025087869, de fecha 18 del mes de diciembre del año 2025, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central; **ii)** Acto bajo firma privada de fecha 20 de noviembre del año 2001, legalizadas las firmas por el Lcdo. Milton Rafael Gonzalez Brens, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula 3134, suscrito por **Artokam, C. por A.**, debidamente representada por el Lcdo. Edison

Muñoz Rosado, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0140475-4 (parte vendedora) y **Lucipo Antonio Meran Meran**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-0140475-4 y **Rosa María Peralta Uceta**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0814277-9 (parte compradora), proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto núm. 416/2026, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Amado Constantino Félix Caba, alguacil ordinario de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, mediante el cual **Lucipo Antonio Merán Merán** y **Rosa María Peralta Uceta**, les notifica en domicilio el presente recurso jerárquico a la razón social **Artokam, C. por A.**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, con una extensión superficial de 19,663.13 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.80-K del distrito catastral núm.06, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400161108”*.

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-00000157759, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082026327661**; concerniente a la solicitud de inscripción de Regularización parcelaria y transferencia, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, con una extensión superficial de 19,663.13 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.80-K del distrito catastral núm.06, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400161108”*; propiedad de **Artokam, C. por A.**

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, 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 de Santo Domingo, procuraba la inscripción de Regularización parcelaria y Transferencia, 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-00000157759 de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), y;
- c) Que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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 veintitrés (23) 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, por lo que, dado que no figura constancia del retiro o comunicación a la parte interesada, se consideraría publicitado el día cinco (5) del mes de junio del año dos mil veintiséis 2026. No obstante, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día siete (07) del mes de mayo 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, conviene mencionar 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 orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Artokam, C. por A.**, en calidad de titular registral del inmueble en cuestión y ii) **Lucipo Antonio Meran y Rosa María Peralta Uceta**, en calidad de adquirentes y beneficiarios de la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a la razón social **Artokam, C. por A.**, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 416/2026, de fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial **Amado Constantino Félix Caba**, alguacil ordinario de la Cámara 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, se procede a 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 de esta acción, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, mediante contrato de venta de fecha 20 de noviembre del año 2001, los señores **Lucipo Antonio Merán Merán y Rosa María Peralta Uceta**, adquirieron de manos de la razón social **Artokam, C. por A.**, una porción de terreno dentro de la parcela núm. 80-K, del Distrito Catastral núm. 06, del municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo.
- ii. Que, los señores **Lucipo Antonio Meran y Rosa María Peralta Uceta**, contrataron los servicios de la Agrimensora Juana María Yauger, a los fines de realizar los trabajos de regularización parcelaria del terreno en cuestión, por ante la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Central, los cuales fueron aprobados mediante oficio núm. 6632025087869, resultando la parcela núm. 401475558485, con una superficie de 167.13 metros cuadrados.
- iii. Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio núm. ORH-00000157759, de fecha 23 de abril del año 2026, dispuso el rechazo del expediente núm. 9082026327661, en virtud de que no se pudo depositar el certificado de títulos para realizar la rebaja correspondiente y emitir el título de la Parcela resultante de la regularización parcelaria.
- iv. Que, no nos ha sido posible depositar la Constancia Anotada, debido a que la misma se encuentra depositada en secretaria de la Primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, según certificación emitida por dicho Tribunal, contenida en el expediente núm. 31012024034001.
- v. Que, por tales motivos, se solicita lo siguiente: **Primero:** Acoger, como bueno y valido el recurso jerárquico contra el oficio núm. ORH-0000157759, de fecha 23 de abril del año 2026; **Segundo:** Que, se revoque el citado oficio de rechazo; **Tercero:** Que, se ordene al Registro de Títulos de Santo Domingo, solicitar a la primera Sala del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, que le remitan en calidad de préstamo, la constancia anotada núm. 2400161108, a nombre de la razón social **Artokam, C. por A.**, la cual reposa en el expediente núm. 31012024034001, a los fines de que se proceda a emitir el certificado de Títulos correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio núm. ORH-00000153990, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: *“Se RECHAZA la rogación contenida en el presente expediente, en virtud de la imposibilidad de ejecución presentada, debido a que no ha sido posible por la parte interesada realizar el depósito de la Constancia Anotada que ampara el derecho de propiedad de la entidad ARTOKAM, C. por A., en la Parcela 80-K, Distrito Catastral 06, ubicado en la Provincia Santo Domingo, así como el depósito de la autorización a rebajas sobre los derechos que nos ocupan conforme instancia de fecha 20/04/2026.”*

CONSIDERANDO: Que, en el presente caso, respecto a las motivaciones del Registro de Títulos de Santo Domingo, el mismo fue fundamentado, sobre los lineamientos establecidos en la normativa aplicable, conforme lo dispuesto en los Principios II y III, de la Ley núm. 108-05, sobre Registro Inmobiliario, destacando específicamente el principio de **Especialidad y Legitimidad**, en virtud de que no fue aportado el duplicado de la constancia anotada, ni una instancia donde la entidad ARTOKAM, C. por A., autorice a dicho Registro de Títulos a proceder con la rebaja que nos ocupa; en vista de que la constancia anotada no consta depositada en original en el expediente.

CONSIDERANDO: Que, sobre este aspecto, es preciso establecer lo dispuesto en el artículo 16 párrafo II, de la Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2025-002, de requisitos sobre recepción y entrega, el cual establece que: *“Si en la operación mixta se requiera la presentación del duplicado o extracto de la constancia anotada, y estos se encuentren depositados en un expediente en proceso ante los tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, se deberá indicar el número único de expediente judicial donde pueda visualizarse el documento a través de las plataformas digitales del Poder Judicial o, en su defecto, la parte interesada debe anexar una certificación emitida por el tribunal correspondiente que lo acredite.”*

CONSIDERANDO: Que, en atención a lo expuesto esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, ha verificado que, entre la documentación aportada en el expediente núm. 9082026327661, se encuentra entre los anexos la Certificación sellada en original, emitida por el Tribunal Superior de Tierras bajo el expediente núm. 31012024034001, de fecha trece (13) de abril del año dos mil veintiséis (2026), por medio de la cual se certifica que: *“ hacemos constar que, en el expediente que nos ocupa, reposa el siguiente documento: Original de la Constancia Anotada Matricula núm. 2400161108, libro núm. 2347, folio núm. 0040, que ampara la porción de terreno dentro del ámbito de la Parcela núm. 80-K, del Distrito Catastral núm. 06, de Santo Domingo, con una superficie de 19,663.13 metros cuadrados”.*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo señalado con anterioridad, ha quedado evidenciado que, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos, en cuanto a que no reposa en el expediente documento alguno emitido por el tribunal apoderado donde se certifique que dicho documento está depositado en los archivos del órgano judicial indicado, se ha constatado que la certificación requerida a los fines fue depositada en el expediente, y por tanto la operación mixta que nos ocupa, cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable.

CONSIDERANDO: Que, asimismo cabe resaltar que, se hizo constar en el oficio de fecha 23 de abril del año 2026, que el acta de asamblea de la razón social **Artokam, C. por A.**, de fecha 15 de julio del año

2001, se encuentra depositada en copia y que no está certificada, firmada y sellada en original, por la compañía.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas y en respuesta a lo establecido por el Registro de Títulos, se ha verificado que, en el contrato de venta bajo firma privada de fecha 20 de noviembre del año 2001, el señor Edison Muñoz Rosado, actúa en calidad de representante de la compañía **Artokam, C. por A.**, persona autorizada conforme se ha corroborado en el legajo de documentos aportados, los cuales ratifican la calidad del representante, tales como: 1- Copia del acta de asamblea general constitutiva de fecha 3 de noviembre del año 1998, la cual se encuentra debidamente certificada en original por la Cámara de comercio y Producción; 2- Copia del certificado de registro mercantil, y; 3- Copia del acta de asamblea de fecha 15 de julio del año 2001.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, es preciso indicar que, de acuerdo con la copia del registro mercantil núm. 18765SD, de la sociedad comercial **Artokam, C. por A.**, el señor Edison Muñoz Rosado, figura como única persona autorizada a firmar en nombre y representación de la sociedad. De igual modo en el acta de asamblea de fecha 03 de noviembre del año 1998, el referido fue designado como presidente y tesorero de la compañía al momento de su constitución; por lo que, la documentación aportada acredita la calidad del representante, tomando en consideración la fecha del acto de venta (*20 de noviembre del año 2001*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar a su vez, que, para el conocimiento de la rogación original (*Regularización Parcelaria y Transferencia por Venta*), constan depositados los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en 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).

CONSIDERANDO: Que, la Ley núm.108-05 de Registro Inmobiliario, en su Principio II, establece el criterio de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en 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*”; el numeral 14 del referido artículo, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: “*En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.*”

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes este 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 de Santo Domingo; 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 de Santo Domingo, 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, y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 168, 171, 172, 173, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 54 de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 28 de la Ley núm. 140-15.

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 **Lucipo Antonio Merán Merán**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1178394-0 y **Rosa María Peralta Uceta**, dominicana, mayor de edad, soltera, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0814277-9, en contra del oficio núm. ORH-00000157759, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082026327661**; y, consecuencia, **revoca** la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, por los motivos expuestos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha seis (06) del mes de enero del año veintiséis (2026), a las 11:52:51 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de **regularización parcelaria y transferencia por venta**; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, con una extensión superficial de **19,663.13** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. **80-K** del distrito catastral núm. **06**, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. **2400161108**”*, y en consecuencia a:

- i. Cancelar el original y duplicado de la constancia anotada, registrado en favor de **Artokam, C. por A.**;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título del inmueble identificado como: *“Parcela núm. **401475558485**, con una extensión superficial de **167.13** metros cuadrados, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo”*, a favor de **Lucipo Antonio Merán Merán**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1178394-0 y **Rosa María Peralta Uceta**, dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0814277-9, en virtud del oficio de aprobación núm. 6632025087869, de fecha 18 del mes de diciembre del año 2025, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del

Departamento Central y el acto bajo firma privada de fecha 20 de noviembre del año 2001, legalizadas las firmas por el Lcdo. Milton Rafael Gonzales Brens, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3134.

- iii. Emitir el Original y el Duplicado de la constancia anotada del resto con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno, con una extensión superficial de **19,493.13** metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm. **80-K** del distrito catastral núm.**06**, ubicado en Santo Domingo”*.
- iv. Practicar los asientos registrales en los Registros Complementarios de los referidos inmuebles, con relación a las actuaciones antes descritas.

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