



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00120

FECHA
04-08-2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
9082026553902

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de agosto 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 diez (10) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), interpuesto por el señor Estanislao Mieses Peralta, de nacionalidad, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0012650-7, domiciliado y residente en esta ciudad, debidamente representado por su esposa, la señora Elida Ramona Arias Jiménez, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0185654-4, quien actúa en virtud del poder notarial de fecha dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el Dr. Luis Felipe Concepción M., notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 3825, y quienes tienen como abogados apoderados al Dr. Luis Felipe Concepción M. y al Lic. Luis Gregorio Concepción C., dominicanos, mayores de edad, abogados de los Tribunales de la República, portadores de las cédulas de identidad y electoral núm. 001-0355111-5 y 001-1920488-1, respectivamente, con estudio profesional abierto en la avenida Duarte núm. 322, Altos, Ensanche Luperón, Santo Domingo, Distrito Nacional, teléfono 809-536-0038.

En contra del Oficio núm. ORH-00000163375, emitido en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026553902.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026553902, inscrito en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 4:21:13 p. m., contentivo de solicitud de revisión por causa de error material en virtud de la instancia de fecha doce (12) del mes de mayo del años dos mil veintiséis (2026); con relación al inmueble identificado como: *"Parcela 87-G, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 255.00 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400254849"*; actuación registral que fue calificada de manera parcial por el Registro de Santo Domingo, derivando el oficio de rechazo núm. ORH-00000163375, emitido en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026) y los asientos registrales:

i.No. 240871468. DERECHO DE PROPIEDAD a favor de ESTANISLAO MIESES PERALTA, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral No. 001-0012650-7. El derecho tiene su origen en DESLINDE, según consta en el documento de fecha 10 mayo 2001, RESOLUCION emitido(a) por el TRIBUNAL SUPERIOR DE TIERRAS., El presente rectifica y reemplaza el anterior asiento No. 240824028.

ii.No. 240871469. RECTIFICACION DE REGISTROS. Consistente en haber establecido titular registral como Estanislao Mieses, cuando lo correcto es Estanislao Mieses Peralta. Teniendo su Origen en RECTIFICACION O CORRECCION DE ERROR MATERIAL, según consta en el documento de fecha 12 mayo 2026, INSTANCIA emitida por LUIS FELIPE CONCEPCIÓN M.

VISTO: El oficio núm. OSU-00000307862, dado en fecha nueve (09) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026398796, mediante el cual se solicitaron documentos para subsanar la rogación.

VISTO: El oficio núm. OSU-00000310097, dado en fecha primero (01) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026510278, mediante el cual se reiteró el depósito del original del poder consular núm. ORL/20265-457.

VISTO: La instancia complementaria recibida en fecha diecisiete (17) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), suscrita por los abogados apoderados Dr. Luis Felipe Concepción M. y Lic. Luis Gregorio Concepción C., mediante la cual se rectifican las peticiones formuladas en ocasión del presente recurso jerárquico.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: *"Parcela 87-G, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 255.00 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400254849"*.

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 núm. ORH-00000163375, emitido en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026553902; concerniente a la solicitud de revisión por causa error de error material, sobre el inmueble identificado como: *"Parcela 87-G, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 255.00 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400254849"*, propiedad del señor Estanislao Mieses Peralta.

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

- i. Que, mediante el expediente registral núm. 9082026553902 (expediente primigenio núm. 9082026398796), inscrito en fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), a las 4:21:13 p. m., la parte interesada solicitó al Registro de Títulos de Santo Domingo, la revisión por causa de error material, en cuanto al nombre del titular registral, de Estanislao Mieses a Estanislao Mieses Peralta, y en lo relativo al estado civil consignado, de casado a soltero;
- ii. Que, el referido expediente registral fue calificado de forma parcial por el Registro de Títulos, ejecutando la corrección en relación al nombre del titular y rechazando la rogación respecto al estado civil, mediante oficio núm. ORH-00000163375, emitido en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026);
- iii. 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 No. 54 de la Ley No. 107-13 sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso el presente recurso jerárquico el día (10) del mes de julio 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 trata¹.

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) el señor Estanislao Mieses Peralta, en calidad de titular registral del inmueble identificado como *“Parcela 87-G, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 255.00 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400254849”*, quien, a su vez, ostenta la calidad de recurrente en el presente recurso. En ese sentido, al no verificarse terceros que pudieran verse afectados por la presente resolución, no resulta necesaria la notificación prevista en los artículos 175 y 176 literal “b” 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 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, fue depositada la instancia de solicitud de corrección de error material en fecha 13 de mayo del año 2026, mediante la cual se requería la rectificación del certificado de título que ampara los derechos del señor Estanislao Mieses del inmueble identificado como Parcela 87-G, del Distrito Catastral núm.18, para que sea corregido su nombre y el estado civil establecido en el asiento registral.
- ii. Que, el Registro de Títulos emitió el oficio núm. OSU-00000307862, de fecha 09 de junio del año 2026, y el oficio núm. OSU-00000310097, de fecha 01 de julio del año 2026, solicitando el depósito del original del poder consular núm. ORL/20265-457, en virtud del cual se establecen los errores que se cometieron en el certificado de título, a pesar que, el mismo había sido depositado en original.
- iii. Que, la actuación registral fue rechazada mediante el oficio núm. ORH-00000163375, fundamentando el Registro de Títulos que no fue depositado el poder original.
- iv. Que, el señor Estanislao Mieses Peralta, compareció ante el Cónsul General de Orlando, Florida, Estados Unidos de América, donde declara que da poder al Dr. Luis Felipe Concepción M., para que realice las correcciones de lugar, además de establecer los errores a corregir.
- v. Que, en virtud de las razones expuestas, se acoja el presente recurso jerárquico, y en consecuencia que se ordene el Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el certificado de título que ampara los derechos del inmueble identificado como Parcela 87-G, del Distrito Catastral núm.18, y sea emitido un nuevo certificado corrigiendo su estado civil de casado a soltero.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Santo Domingo procedió a rechazar de manera parcial la rogación original en atención a “(...) *en cuanto a la solicitud de corrección del estado civil del titular registral, en razón de que no fue depositado en original el Poder Consular núm. ORL/20265-457, de fecha 01 de mayo de 2026, mediante el cual el señor ESTANISLAO MIESES PERALTA otorgó poder al señor LUIS FELIPE CONCEPCIÓN MARTIR para representarlo en la presente actuación. Dicho documento constituye la base que sustenta la solicitud y, pese a haber sido requerido en dos (2) ocasiones, no fue aportado por la parte interesada. En consecuencia, este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de verificar su autenticidad, validez y eficacia jurídica, conforme a las motivaciones expuestas (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada y partiendo de los argumentos expuestos por la parte recurrente, respecto a haber depositado en original el poder consular núm. ORL/20265-457, de fecha (01) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), se pudo comprobar que entre las piezas del expediente objeto del presente recurso jerárquico figuran documentos que acreditan que el Registro de Títulos de Santo Domingo verificó de forma física el expediente que reposa en los archivos, constatando que el documento aportado en el mismo corresponde a una copia del referido poder.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos advierte que, la controversia respecto de la presentación del documento original no constituye un impedimento para la admisión de dicho poder, toda vez que el mismo se encuentra apostillado y contiene un mecanismo de verificación mediante un código (QR), a través del cual fue posible verificar su autenticidad a través de la plataforma oficial de la institución emisora, comprobándose la concordancia entre la copia depositada y el documento expedido por la autoridad competente.

CONSIDERANDO: Que, en ese contexto, es importante señalar que, los mecanismos electrónicos de verificación implementados por las autoridades emisoras de documentos públicos, tales como códigos QR, códigos de validación o sistemas de consulta en línea, tienen por finalidad garantizar la autenticidad, e integridad de dichos documentos, permitiendo su verificación a través de los canales oficiales habilitados para tales fines, aun cuando sean presentados en copia.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, esta Dirección Nacional estima pertinente señalar que, la práctica registral ha admitido la presentación en copia de diversos documentos públicos cuya autenticidad puede ser corroborada mediante mecanismos electrónicos de validación, entre ellos las actas expedidas por la Junta Central Electoral y las certificaciones emitidas por la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), toda vez que dichos documentos incorporan códigos o medios de verificación que permiten confirmar su legitimidad en las plataformas oficiales de las instituciones emisoras, sin que resulte indispensable la presentación del documento original.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, al haberse comprobado la autenticidad del poder consular mediante el mecanismo oficial de verificación incorporado en la apostilla, este órgano estima que la circunstancia que motivó el rechazo parcial ha quedado subsanada, en vista que la verificación de la autenticidad del documento fue verificada a través del procedimiento de validación electrónica realizado por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, a su vez, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al Principio de Eficacia, contempla que: *“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”* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, en virtud de que fue posible comprobar la autenticidad y validez del poder consular mediante el mecanismo oficial de verificación incorporado en la apostilla; 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 No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de 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 el señor Estanislao Mieses Peralta, en contra del oficio núm. ORH-00000163375, emitido en fecha nueve (09) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026553902; 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 de Santo Domingo, realizar las siguientes actuaciones respecto a los inmuebles identificados como: *“Parcela 87-G, del Distrito Catastral núm. 18, con una extensión superficial de 255.00 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 2400254849”* y, en consecuencia:

- i. Cancelar el original del certificado de título correspondiente al inmueble descrito anteriormente, emitida en favor de Estanislao Mieses Peralta;
- ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de Estanislao Mieses Peralta, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-001650-7. El derecho tiene su origen en Deslinde, según consta en el documento de fecha diez (10) del mes de mayo del año dos mil uno (2001), Resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras, inscrito el día dieciocho (18) del mes de marzo del año dos mil uno (2001), a las 12:00:00 p.m., por efecto de la revisión por causa de error material del estado civil;

iii. Practicar los asientos registrales de revisión por causa de error material en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con la actuación antes descrita, en virtud de la instancia de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026).

QUINTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

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/pts



PODER JUDICIAL | REPÚBLICA DOMINICANA
INDHIRA DEL ROSARIO LUNA

Documento firmado digitalmente, puede validar su integridad en el siguiente enlace:
<https://firma.poderjudicial.gob.do/inbox/app/poderjudicial/v/S2EN-LDQK-GRRM-LWIJ>

