



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00128

FECHA
17/08/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
9082026472783

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) 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, Licda. Indhira del Rosario Luna; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico interpuesto en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), por el señor Gabriel Emilio Ferreras Ramírez, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1790455-5, domiciliado y residente en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, República Dominicana, en su calidad de comprador y parte interesada; quien actúa representado por la Lic. Swanny Mariel Alba Meran, dominicana, mayor de edad, soltera, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1918902-5, con estudio profesional abierto en la calle A, núm. 04, segundo nivel, casi esquina calle Hermanas Bosch y Gaviño, sector Mata Hambre, Distrito Nacional, República Dominicana, correo electrónico swy.alba@gmail.com y teléfono (829) 290-5529.

En contra del oficio núm. ORH-00000161323, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026472783.

VISTO: El expediente registral núm. 9082026472783, inscrito en fecha seis (06) del mes de diciembre del año veintitrés (2023), a las 02:49:02 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de: venta por transferencia, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 06 del mes de septiembre del año 2021, suscrito por Margarita Herrera Castro, en calidad de vendedora, y; Gabriel Emilio

Ferreras Ramírez, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Ariosto Alexis Arias Arias, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 1706, con relación al inmueble identificado como *Parcela 29-REF-325* del Distrito Catastral 12 con una extensión superficial de 267.33 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100011416.

VISTO: El Acto núm. 2015/2026, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Pedro Junior Calzado Silvestre, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo; mediante el cual se le notifica en domicilio desconocido a la señora Margarita Herrera Castro, de la presente acción jerárquica.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *Parcela 29-REF-325* del Distrito Catastral núm. 12 con una extensión superficial de 267.33 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100011416.

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-00000161323, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026472783; concerniente a la solicitud de inscripción de transferencia por venta y emisión del correspondiente Certificado de Título, con relación al inmueble identificado como: *Parcela 29-REF-325* del Distrito Catastral 12 con una extensión superficial de 267.33 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100011416.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes del expediente que nos ocupa, en ocasión al presente recurso jerárquico, se pueden verificar los aspectos relevantes siguientes:

- i) que, la rogación inicial presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo procuraba la inscripción de la transferencia por venta respecto del inmueble antes descrito, a favor del señor Gabriel Emilio Ferreras Ramírez;
- ii) que, la citada rogación fue sustentada, entre otros documentos, en el acto de venta bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintiunos (2021), suscrito por la señora Margarita Herrera Castro, en calidad de vendedora, y el señor Gabriel Emilio Ferreras Ramírez, en calidad de comprador;

- iii) que, en ocasión de dicha rogación, el Registro de Títulos de Santo Domingo emitió el oficio de subsanación núm. OSU-0000212574, de fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), mediante el cual requirió documentación de identificación nacional o pasaporte correspondiente a la señora Margarita Herrera Castro;
- iv) que, la parte interesada depositó instancia explicativa y documentación complementaria, incluyendo acta de defunción debidamente traducida y apostillada, así como documentos localizados en el Archivo Central/SIRCEA, conforme se desprende del expediente;
- v) que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de forma negativa la rogación mediante el oficio núm. ORH-00000161323, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), relativo al expediente registral núm. 9082026472783;
- vi) que, la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), el derecho al recurso jerárquico queda habilitado, en síntesis, cuando: a) las partes involucradas toman conocimiento de la decisión sobre la solicitud de reconsideración por las vías habilitadas al efecto; b) dicha decisión es comunicada o notificada; c) transcurre el plazo de quince (15) días hábiles sin que el Registro de Títulos emita su decisión, y; d) el recurrente no ha ejercido la solicitud de reconsideración, a partir de la publicidad de los actos definitivos.

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 y conforme el artículo 172 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la Resolución núm. 788-2022.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, el acto administrativo fue emitido en fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente indica haber tomado conocimiento de este en fecha seis (06) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), e interpuso esta acción recursiva en fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026).

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 orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) Margarita Herrera Castro, en calidad de titular registral y parte vendedora, y; Gabriel Emilio Ferreras Ramírez, en calidad de comprador y parte recurrente en la presente acción.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a Margarita Herrera Castro, en domicilio desconocido a través del acto de alguacil núm. 2015/2026, de fecha veintidós (22) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Pedro Junior Calzado Silvestre, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintisiete (27) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), cumpliendo con el plazo de dos (02) días francos a partir de su interposición de conformidad con la normativa. No obstante, se ha verificado que dichas partes no han 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, 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, sostiene que el acto de venta bajo firma privada de fecha seis (06) del mes de septiembre del año dos mil veintiunos (2021) fue suscrito en vida por la señora Margarita Herrera Castro, en calidad de vendedora, a favor del señor Gabriel Emilio Ferreras Ramírez, en calidad de comprador;
- ii) que, alega que la imposibilidad de obtener nueva documentación original o una nueva comparecencia de la vendedora deriva del fallecimiento de esta en fecha diez (10) del mes de abril del año dos mil veintidós (2022), circunstancia acreditada mediante acta de defunción debidamente traducida y apostillada;
- iii) que, indica que la identidad de la vendedora se encuentra corroborada por el acto de venta, por los documentos depositados y por piezas localizadas en el Archivo Central/SIRCEA, sin que dichas piezas hayan sido creadas, alteradas o inventadas por la parte recurrente;

- iv) que, plantea que el oficio impugnado incurre en formalismo excesivo, insuficiente ponderación documental y falta de motivación, al exigir una carga materialmente imposible al comprador;
- v) que, solicita declarar regular y válido el recurso, revocar íntegramente el oficio de rechazo núm. ORH-00000161323 y ordenar al Registro de Títulos de Santo Domingo ejecutar la transferencia de derecho de propiedad y emitir el Certificado de Título correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i) que, mediante oficio de subsanación requirió el depósito del documento de identificación nacional o, en su defecto, del pasaporte correspondiente a la señora Margarita Herrera Castro, a los fines de verificar que se trataba de la misma persona y comprobar la calidad de titular registral;
- ii) que, al evaluar la documentación, señaló que determinados documentos obtenidos mediante el Sistema de Recuperación, Control y Explotación de Archivos (SIRCEA) sirven como consulta, pero no como documentos válidos para actuaciones o trámites depositados ante el Registro de Títulos;
- iii) que, estimó la existencia de irregularidades vinculadas a una presunta vulneración del principio de especialidad, así como la imposibilidad de validar de forma adecuada la calidad y capacidad legal de la titular registral del inmueble, señora Margarita Herrera Castro.
- iv) que, mediante el oficio núm. ORH-00000161323, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), rechazó la actuación registral y declaró cancelada la fecha y hora de inscripción otorgada.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, en respuesta a los argumentos establecidos por la parte interesada y partiendo del fundamento del rechazo emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo en atención al caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional entiende prudente hacer constar que, juntamente con el presente Recurso Jerárquico, fue depositada una nueva copia del pasaporte núm. 214247643, correspondiente a la señora Margarita Herrera Castro, documento que permitió verificar de manera fehaciente la identidad de la titular registral y validar su calidad para intervenir en el acto de venta que sirve de fundamento a la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido mediante la Resolución núm. 788-2022, relativo a la presentación de documentos complementarios, dispone que la parte interesada puede aportar documentos complementarios juntamente con el recurso jerárquico, sin que ello implique la modificación de la rogación original presentada ante el Registro de Títulos ni del documento que le sirve de fundamento. En ese sentido, la copia del pasaporte núm. 214247643, correspondiente a la señora Margarita Herrera Castro, depositada al momento de la interposición del presente recurso, constituye un documento complementario admisible conforme a la normativa aplicable, susceptible de valoración para la correcta instrucción y decisión del presente expediente.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, de acuerdo con lo expuesto precedentemente, se ha podido comprobar que los supuestos que dieron origen al rechazo de la rogación original, sustentados en la violación al principio de especialidad, han quedado subsanados mediante la presentación de una nueva copia del pasaporte núm. 214247643, correspondiente a la señora Margarita Herrera Castro, evidenciándose que la imposibilidad inicial de corroborar la información obedecía exclusivamente a la ilegibilidad de la copia aportada y no a la falta de autenticidad o validez del documento.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, el Principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario establece el principio de especialidad, el cual impone la correcta determinación e individualización de los sujetos, objetos y causas del derecho a registrar; por lo que la adecuada identificación de la titular registral constituye un elemento esencial para la procedencia de la actuación solicitada.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, al haber desaparecido la causa que motivó el rechazo de la actuación registral y verificarse que el expediente contiene los documentos exigidos por la normativa aplicable para la inscripción de la transferencia por venta, no subsisten impedimentos que justifiquen mantener el acto administrativo objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, ante este escenario, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ha podido validar a su vez, que para el conocimiento de la rogación original (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, 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”.

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, 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.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); y 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los 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 Gabriel Emilio Ferreras Ramírez, en contra del oficio núm. ORH-00000161323, de fecha doce (12) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo, relativo al expediente registral núm. 9082026472783; 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 la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha seis (06) del mes de diciembre del año veintiséis (2026), a las 02:49:02 p.m., contentivo de venta por transferencia, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 06 del mes de septiembre del año 2021, suscrito por Margarita Herrera Castro, en calidad de vendedora, y; Gabriel Emilio Ferreras Ramírez, en calidad de comprador, legalizadas las firmas por el Dr. Ariosto Alexis Arias Arias, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 1706, con relación al inmueble identificado como *Parcela 29-REF-325* del Distrito Catastral 12 con una extensión superficial de 267.33 metros cuadrados, ubicado en Santo Domingo, identificada con la matrícula núm. 0100011416; y en consecuencia:

- i. Emitir el original y duplicado de certificado de título en favor de Gabriel Emilio Ferreras Ramírez, de nacionalidad dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de

identidad y electoral núm. 001-1750345-8. El derecho fue adquirido a Margarita Herrera Castro, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Número de Identificación Nacional/Pasaporte 214247643/113807821, soltera. El derecho tiene su origen en Transferencia por Venta, en virtud de acto bajo firma privada de fecha seis 06 del mes de septiembre del año 2021, legalizadas las firmas por el Dr. Ariosto Alexis Arias Arias, notario público de los del número del Distrito Nacional, con la matrícula núm. 1706, inscrito el día veintiséis (26) del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), a las 11:22:26 a.m.

- ii. Practicar el asiento registral en el registro complementario del referido inmueble, con relación a la actuación antes descrita.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo 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/hjav



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/I9LO-8WEF-QUUK-24C4>

