



TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00142

FECHA
17/09/2026

NÚM. EXPEDIENTE REGISTRAL
0322026348622

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 septiembre 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 el presente proyecto de Resolución:

En ocasión del Recurso Jerárquico suscrito en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), recibido por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la señora Alixandra Josefina Medrano de Núñez, dominicana, mayor de edad, casada con el señor Ángel Javier Núñez Moronta, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1092969-2, quien actúa en calidad de compradora y solicitante de transferencia, junto con su cónyuge, y se encuentra representada por la Licda. Marilyn Mireya Gutiérrez Stubbs, dominicana, mayor de edad, abogada, portadora de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1561726-8, con estudio profesional abierto en la calle Padre Pina núm. 55, Edificio García, Zona Universitaria, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. ORH-00000164838, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026348622.

VISTO: El expediente registral núm. 0322026348622, inscrito el día diecisiete (17) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), a las 10:36:06 a.m., contentivo de solicitud de inscripción de transferencia por venta, en virtud de los siguientes documentos:

- i) El acto de bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil seis (2006), suscrito entre la señora Carmen Mateo, en calidad de vendedora, y la señora Alixandra Josefina Medrano de Núñez, en calidad de compradora, legalizado por el Dr. Francisco Comarazamy Hijo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 5506.
- ii) La adenda de ratificación del contrato de venta definitivo, de fecha diecinueve (19) del mes de diciembre del año dos mil siete (2007), suscrita por la señora Carmen Mateo y la señora Alixandra Josefina Medrano de Núñez, legalizada por el Dr. Francisco Comarazamy Hijo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 5506.

VISTO: El escrito contentivo del recurso jerárquico, suscrito en fecha once (11) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), por la señora Alixandra Josefina Medrano de Núñez, por intermedio de su abogada constituida y apoderada especial, la Licda. Marilyn Mireya Gutiérrez Stubbs.

VISTO: El acto de notificación de recurso jerárquico núm. 180/2026, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Luis Miguel Guzmán Abad, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, mediante le cual se notifica el presente recurso jerárquico a la señora Carmen Mateo, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia.

VISTOS: Los asientos registrales y documentos relativos al inmueble identificado como: *Solar 34, Manzana 41, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 71.58 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con matrícula núm. 0100404663.*

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-00000164838, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026348622, concerniente a la solicitud de inscripción de transferencia por venta con relación al inmueble identificado como: *Solar 34, Manzana 41, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 71.58 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con matrícula núm. 0100404663*, propiedad de la señora Carmen Mateo.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los antecedentes documentados en el expediente, se verifican los aspectos relevantes siguientes:

- ii) que, mediante acto de venta de fecha diez (10) de enero de 2006, la señora Carmen Mateo vendió el inmueble a la señora Alixandra Josefina Medrano de Núñez;
- iii) que, mediante adenda de fecha diecinueve (19) de diciembre de 2007, las partes ratificaron el contrato de venta;
- iv) que, en fecha diecisiete (17) de junio de 2026 fue depositada ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional la solicitud de transferencia sustentada en los documentos que constan en el expediente;
- v) que, mediante oficio núm. ORH-00000164838, de fecha veintiocho (28) de julio de 2026, el Registro de Títulos del Distrito Nacional rechazó la solicitud; y,
- vi) que, la parte recurrente suscribió el recurso jerárquico en fecha once (11) de agosto de 2026, el cual consta recibido por esta Dirección Nacional en fecha dieciocho (18) de agosto de 2026.

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, 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, 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 veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha tres (03) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto por la parte interesada, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha dieciocho (18) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, figura como parte involucrada en este expediente registral: i) la señora Carmen Mateo, en su calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble de referencia y vendedora; ii) la señora Alixandra Josefina Medrano de Núñez, en calidad de compradora y parte recurrente.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a la señora Carmen Mateo, mediante el acto de alguacil marcado con el núm. 180/2026, de fecha diecinueve (19) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Luis Miguel Guzmán Abad, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación de Santo Domingo, a través del proceso de domicilio desconocido vía el Abogado del Estado y depositado ante la Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veinte (20) del mes de agosto del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción, por lo que se presume su

¹ Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

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, 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, los documentos aportados identifican a Carmen Mateo como titular registral y vendedora, y que las diferencias se limitan al tipo y número de documento de identidad utilizado en distintos momentos;
- ii) que, el contrato de venta de fecha diez (10) de enero de 2006 y la adenda de fecha diecinueve (19) de diciembre de 2007 fueron otorgados y legalizados por notario público;
- iii) que, fueron aportadas certificaciones de cédula vieja y nueva, así como una declaración jurada de identidad, para vincular la identidad de la vendedora;
- iv) que, la imposibilidad de localizar actualmente a la vendedora hace materialmente difícil aportar una nueva declaración auténtica, por lo que considera desproporcionada la exigencia;
- y,
- v) que, solicita revocar el oficio núm. ORH-00000164838, continuar el trámite de transferencia y emitir el certificado de título correspondiente a favor de los compradores.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos del Distrito Nacional calificó de manera negativa la rogación original, en atención a que, en síntesis:

- i) que, la titular registral Carmen Mateo figura identificada con cédula de identidad personal al momento de adquirir y con pasaporte en los actos sometidos para transferir;

- ii) que, la declaración ante notario aportada fue realizada bajo un formato distinto y la parte interesada indicó no poder aportar la compulsión notarial correspondiente;
- iii) que, esa situación impedía, a criterio del Registro, cumplir el principio de especialidad respecto del sujeto del derecho registral; y,
- iv) que, en virtud de su función calificadora y de las disposiciones citadas en el oficio, rechazó la solicitud, cancelando la fecha y hora de inscripción una vez el acto adquiriera carácter definitivo.

CONSIDERANDO: Que, tras el análisis y valoración de la documentación que sustenta la presente acción recursiva y en respuesta de los argumentos expuestos, esta Dirección Nacional ha podido constatar que, la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos del Distrito Nacional, procura la transferencia por compraventa del inmueble identificado como: *Solar 34, Manzana 41, del Distrito Catastral 01, con una extensión superficial de 71.58 metros cuadrados, ubicado en el Distrito Nacional, identificada con matrícula núm. 0100404663*, a favor de la señora Alixandra Josefina Medrano de Núñez, en virtud del acto bajo firma privada de fecha diez (10) del mes de enero del año dos mil seis (2006), legalizado el Dr. Francisco Comarazamy Hijo, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula núm. 5506, suscrito por señora la señora Carmen Mateo, en calidad de vendedora, requerimiento que fue calificado de manera negativa por el referido órgano registral, debido a que no fue aportada la declaración jurada mediante acto auténtico (primera copia) suscrita por la titular registral, en la cual se indique relación de sus distintos documentos de identidad.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, luego de verificar los asientos registrales correspondientes al inmueble que nos ocupa en nuestros sistemas originales, esta Dirección Nacional pudo constatar que la señora **Carmen Mateo** adquirió su derecho de propiedad haciendo uso de la cédula de identidad núm. **19225, Serie 23**. No obstante, en el documento que sirve de base a la actuación registral de que se trata, además de dicha numeración, se hace constar el pasaporte núm. **158789475**, sin que en el expediente registral repose copia de la cédula de identidad ni, en su defecto, una declaración jurada suscrita por la señora **Carmen Mateo**, mediante acto auténtico (primera copia), en la que se establezca la relación existente entre ambos documentos de identidad. Lo anterior resulta necesario para poder aplicar correctamente el principio de especialidad respecto del sujeto.

CONSIDERANDO: Que, es importante señalar el que artículo núm. 8, párrafo III de la Resolución No. DNRT-DT-2025-003, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha 12 de diciembre del año

2025, emitida por esta Dirección Nacional, establece que: *Cuando la persona realice actos de disposición identificándose con pasaporte, pero haya adquirido el derecho sobre el inmueble utilizando su cédula de identidad, y se encuentre imposibilitada de depositar la copia de esta por no haber podido obtenerla o actualizarla debido a que reside en el extranjero, se deberá aportar una certificación expedida por la Junta Central Electoral que identifique su número de cédula, junto con una declaración jurada suscrita por el propietario, mediante acto auténtico (copia certificada), en la cual se consignen ambos documentos de identidad.*

CONSIDERANDO: Que, a su vez la Ley 140-15 sobre el Notariado en la República Dominicana define los actos notariales (acta notarial) como: *instrumento público o auténtico original que redacta el notario y conserva en su protocolo, a solicitud de parte interesada, para hacer constar uno o varios hechos presenciados por él, declarados por los comparecientes, autorizado con su firma y sello.* (Subrayado y resaltado es nuestro)

CONSIDERANDO: Que, en la especie, se verifica que la parte interesada no ha cumplido con la totalidad de los requisitos establecidos en la Disposición Técnica, toda vez que, si bien fue aportada una certificación expedida por la Junta Central Electoral, mediante la cual se identifica el número de cédula utilizado por Carmen Mateo para la adquisición del derecho, así como una declaración jurada de fecha diecinueve (19) de diciembre del año dos mil siete (2007), esta última fue instrumentada bajo la modalidad de acto bajo firma privada, y no mediante acto auténtico, conforme a las disposiciones de la Ley núm. 140-15 sobre el Notariado en la República Dominicana. En ese sentido, al no cumplir dicho documento con la formalidad exigida por el artículo 8, párrafo II, de la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003, no resulta posible tener por satisfecho el requisito documental requerido, lo que impide la ejecución de la actuación registral rogada.

CONSIDERANDO: Que, entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra 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, en ese sentido, las condiciones que presenta el expediente de que se trata no permiten identificar de manera suficiente al sujeto titular del derecho, lo que imposibilita la aplicación del principio de especialidad respecto del sujeto del derecho a registrar.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que la documentación aportada no cumple con los requisitos establecidos en la normativa aplicable y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos del Distrito Nacional.

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, rechaza el Recurso Jerárquico, interpuesto por el por la señora Alixandra Josefina Medrano de Núñez, en contra del oficio núm. ORH-00000164838, de fecha veintiocho (28) del mes de julio del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos del Distrito Nacional, relativo al expediente registral núm. 0322026348622; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral.

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.

Lcda. Indhira del Rosario Luna
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDL/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/BTLQ-83ZY-DNSU-L9C2>

