

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00078**

FECHA  
**06-05-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0451**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), años 181 de la Independencia y 161 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 veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), por los señores **Hilda Aquino Florentino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-1666176-0, **Héctor Williams Lara Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0012193-8 y **María Altagracia Santana Alcántara**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-0496820-1, domiciliados y residentes en esta ciudad de Santo Domingo, República Dominicana, quienes tienen como abogado a la **Licda. Deilin Carvajal Cuevas**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 022-0030846-4, soltera, con estudio profesional abierto en la Plaza Filadelfia Suite Núm. 315, Autopista de San Isidro, municipio Santo Domingo Este, Provincia Santo Domingo, República Dominicana, teléfono.

En contra del oficio Núm. ORH-00000127401, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025130511.

VISTO: El expediente registral Núm. 9082025130511, inscrito en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 02:01:01 p. m., contentivo de solicitud de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), suscrito entre los señores **Hilda Aquino Florentino**, debidamente representada por **Narciso Aquino Florentino**, en calidad de vendedora; **Héctor Williams Lara Rodríguez** y **María Altagracia Santana Alcántara**, en calidad de compradores, legalizadas las firmas por el Lcdo. Ambioris Arnó

Contreras, notario público de los del número de Santo Domingo Este, matrícula Núm. 7293, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 224.95 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 34, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*.

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 224.95 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 34, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*.

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. ORH-00000127401, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral Núm. 9082025130511; concerniente a la solicitud de Transferencia por venta; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 224.95 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 34, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo”*, propiedad de la señora **Hilda Aquino Florentino**.

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, 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 veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha seis (06) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Deilin Carvajal Cuevas, cédula de identidad y electoral núm. 022-0030846-4, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha veinte (20) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, cuando el acto administrativo impugnado involucre una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación de este a dichas partes, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición en la Dirección Nacional de

---

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

Registro de Títulos; en virtud de lo establecido por los artículos 175 y 176 literal “b” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la señora **Hilda Aquino Florentino**, en calidad de vendedora, titular registral del inmueble que nos ocupa y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) los señores **Héctor Williams Lara Rodríguez y María Altagracia Santana Alcántara**, en calidad de compradores y parte recurrente de la presente acción recursiva.

CONSIDERANDO: Que, ambas partes mencionadas son los recurrentes del presente recurso jerárquico y están representados por la **Licda. Deilin Carvajal Cuevas**, es por ello, que no se requiere el depósito de la notificación.

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, 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 Santo Domingo, procura la solicitud de Transferencia por venta, sobre el inmueble de referencia; **b)** Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio de rechazo Núm. ORH-00000127401, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), bajo el entendido de que este Registro de Títulos se encuentra imposibilitado a aplicar el principio de especialidad respecto a la parte vendedora; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta, en contra del acto administrativo que resultó de la citada solicitud.

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, la parte recurrente solicitó por ante el Registro de Títulos del Distrito Nacional la Transferencia por Venta, sobre el inmueble de referencia, mediante el expediente original Núm. 9082025130511; **ii)** que, al momento del depósito del expediente, la vendedora **Hilda Aquino Florentino** no tenía la cédula de identidad y electoral vigente, ya que la misma tiene una doble declaración por ante la Junta Central Electoral, por lo que fue declarada con el nombre de **Hilda García**; **iii)** que, ante dicha situación fue interpuesta una demanda en nulidad de acta de nacimiento de referida señora, por ante la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, ya que mediante informe pericial del departamento de inspectoría de la Junta Central Electoral, la señora **Hilda Aquino Florentino** e **Hilda García**, son la misma persona; **iv)** que, al momento de la realización del contrato de venta de fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veintidós (2022), el nombre de la vendedora figuraba como **Hilda Aquino Florentino** y su cédula de identidad y electoral Núm. 001-1666176-0, así como consta en la constancia anotada del inmueble y quien vende voluntariamente a los señores **Héctor Williams Lara Rodríguez y María Altagracia Santana Alcántara**, compradores de buena fe; **v)** que, en razón de los argumentos antes

expuestos sea acogido el presente Recurso Jerárquico, y en ese sentido, sea ordenada la ejecución de la rogación original de Transferencia por venta.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Santo Domingo calificó de manera negativa la rogación original debido a que: “(...) *en la sentencia aportada No.533-2025-SSEN-00151, de fecha 4 de febrero del 2025, emitida por la Octava Sala Para Asuntos De Familia De La Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, el tribunal concluye que las pruebas aportadas no permiten reconstruir los hechos alegados por los demandantes para comprobar el objeto de la demanda en cuanto a doble declaración de la señora Hilda, por lo que dichas condiciones imposibilitan a este Registro de Títulos aplicar de manera correcta el principio de especialidad (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos. A saber:

- i. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha trece (13) del mes de julio del año dos mil cinco (2005), legalizadas las firmas por Dr. Wander Rodríguez Feliz, contentivo de venta, inscrito en fecha quince (15) del mes de noviembre del año dos mil cinco (2005), la señora **Hilda Aquino Florentino**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. **001-1666176-0**, soltera, adquiere el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 224.95 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 34, del Distrito Catastral Núm. 06, ubicada en la provincia de Santo Domingo*”, según se verifica en el Libro Núm. 2341, Folio Núm. 120.
- ii. Que, en fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), fue inscrito en el Registro de Títulos de Santo Domingo el expediente registral Núm. 9082025130511, contentivo de transferencia por venta entre la señora **Hilda Aquino Florentino** (vendedora) y los señores **Héctor Williams Lara Rodríguez y María Altagracia Santana Alcántara** (compradores).
- iii. Que, en el referido expediente fue depositada una copia de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1666176-0 correspondiente a la señora **Hilda Aquino Florentino**, sin embargo, dicho documento no se encontraba vigente a la fecha de realización del contrato de venta que nos ocupa, por lo que el Registro de Títulos, mediante oficio Núm. OSU-00000176238, de fecha diecisiete (17) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), solicitó que sea aportada la copia de la cédula de identidad y electoral vigente de referida señora, así como su comparecencia por ante el órgano registral, a los fines de ratificar la transferencia realizada.
- iv. Que, al momento de la comparecencia de la señora **Hilda Aquino Florentino**, el Registro de Títulos se percató que el documento de identidad presentado posee discrepancias con el precedentemente aportado, toda vez que se trata de la cédula de identidad y electoral Núm. **223-0149573-9**, correspondiente a la señora **Hilda García**.

v. Que, en virtud de las incongruencias presentadas, la parte interesada aportó ante el Registro de Títulos una copia del informe sobre investigación con respecto al acta de nacimiento a nombre de **Hilda García/Hilda Aquino Florentino**, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Nacional de Inspectoría de la Junta Central Electoral, en el cual se establece que la señora posee dos declaraciones de nacimiento distintas, una en el Acta No. 001883, Folio No. 83, del Libro Registro de Declaración No. 00060, del año 1984, de la Oficialía del Estado Civil de la Primera Circunscripción de San Juan de la Maguana, donde figura como **Hilda Aquino Florentino**, y otra en el Acta No. 003338, Folio No. 0138, del Libro Registro de Declaración No. 0210, del año 1989, de la Oficialía del Estado Civil de la 6ta Circunscripción del Distrito Nacional, donde consta como **Hilda García**, sin embargo, se pudo comprobar que se trata de la misma persona.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido constatar que, la parte interesada interpuso una demanda en nulidad de acta de nacimiento por duplicidad de la señora **Hilda García**, en contra de la Junta Central Electoral, por ante la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional, conforme se evidencia en la Sentencia Núm. 533-2025-SS-00151, de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), la cual fue depositada posteriormente en el expediente registral Núm. 9082025130511.

CONSIDERANDO: Que, asimismo se pudo verificar que, dentro de las pruebas aportadas al tribunal en el proceso de demanda antes citado, se encontraba el informe sobre investigación con respecto al acta de nacimiento a nombre de **Hilda García/Hilda Aquino Florentino**, de fecha veintidós (22) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por la Dirección Nacional de Inspectoría de la Junta Central Electoral.

CONSIDERANDO: Que, mediante la sentencia supra indicada el tribunal ordena en su dispositivo lo siguiente: *“Rechaza la presente demanda en nulidad de acta de nacimiento por duplicidad, interpuesta la señora Hilda García, con la puesta en causa Junta Central Electoral, mediante acto Núm. 544-2024, de fecha veintiséis (26) del abril del año dos mil veinticuatro (2024), instrumentado por el ministerial Julio Alberto Montes de Oca, Santiago, alguacil ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo, por los motivos expuestos”*.

CONSIDERANDO: Que, si bien en el informe de inspectoría de la Junta Central Electoral se pudo verificar que la señora **Hilda Aquino Florentino e Hilda García** son la misma persona, es preciso señalar que este informe fue presentado ante el tribunal en el proceso de demanda antes indicado, y en las motivaciones de la sentencia Núm. 533-2025-SS-00151, la Octava Sala para asuntos de familia de la Cámara Civil y Comercial del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Nacional infiere que: *“... ambas actas de nacimiento constan de datos distintos en cuanto a los padres, como se ha podido verificar, en la primera acta de nacimiento figuran como padres los señores Arcadio Aquino y Dora Florentino, y, en la segunda acta de nacimiento solo figura como madre, la señora Porfiria García; en la primera acta de nacimiento tiene como fecha de nacimiento el 15 de agosto del año 1967, y, en la segunda acta de nacimiento, tiene como fecha de nacimiento, el 9 de noviembre del año 1974, teniendo una diferencia de 7 años,*

incongruencias que no permiten acreditar como hecho cierto la duplicidad alegada por la parte demandante” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de la misma manera el tribunal establece en las motivaciones de la sentencia, que: “... al tenor de los hechos comprobados este tribunal concluye que **en el presente caso las pruebas no permiten reconstruir los hechos alegados por el demandante para comprobar el objeto de la demanda, puesto que las pruebas aportadas no resultan ser coherentes con lo pretendido por el demandante, por lo que, este tribunal advierte que al no encontrarse las actas de nacimiento ya mencionadas en condiciones de igualdad, y no haber evidencia de que se trate de la misma persona, no existen las observaciones alegadas por la hoy demandante,** razones por las cuales procede rechazar la presente demanda...” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad aportado de la señora **Hilda Aquino Florentino**, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 21 de abril del año 2025, lo siguiente: “... comunicamos que la copia de plástico de la cédula No. **001-1666176-0**, a nombre de **Hilda Aquino Florentino**, recibida en su correo, **está adulterada**, toda vez que las informaciones que figuran en la copia aportada descrita, no se corresponden con el contenido en nuestra base de datos”.

CONSIDERANDO: Que, aunado a lo expuesto anteriormente, se han podido comprobar las discrepancias existentes en la identidad de la titular registral del inmueble que nos ocupa, toda vez que la misma figura en nuestros originales registrales como **Hilda Aquino Florentino**, cédula de identidad y electoral Núm. **001-1666176-0**, mientras que, en el documento de identificación vigente aportado en el expediente, consta como **Hilda García**, cédula de identidad y electoral Núm. **223-0149573-9**, por lo que ante el impedimento de la parte interesada para aportar ante el Registro de Títulos, el documento de identidad vigente con el cual adquirió el derecho de propiedad, resulta imposible a dicho órgano registral aplicar el Principio II de la Ley No.108-05 de Registro Inmobiliario, que establece el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “el derecho registrado existe y que pertenece a su titular” y el de **Especialidad**, el cual consiste en: “la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar” (sic).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en el caso de especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos se encuentra imposibilitada de aplicar el principio de especialidad en cuanto al sujeto del derecho, en virtud de que documentos aportados para ser valorados por esta Dirección Nacional, no permiten determinar que la señora **Hilda García**, es la misma **Hilda Aquino Florentino**.

CONSIDERANDO: Que, en vista de lo anteriormente señalado, esta Dirección Nacional procede a rechazar el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación original realizada 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 del Santiago de los

Caballeros a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II, los artículos 74, 75, 76, 77 y 90 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 62, 63, 106, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

**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 los señores **Hilda Aquino Florentino, Héctor Williams Lara Rodríguez y María Altagracia Santana Alcántara**, en contra del oficio Núm. ORH-00000127401, de fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 9082025130511, emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo y, en consecuencia; confirma en todas sus partes el acto administrativo impugnado, emitido por citado órgano registral; por los motivos antes expuestos.

TERCERO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

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

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/saub