



DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00103

FECHA
10-06-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0696

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de junio 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 veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Billy Luís Galván**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 053-0044594-6, **Eloísa Cruz Concepción**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2314528-1, ambos domiciliados y residentes en la calle la Benito Monción Núm. 22, sector caño grande, del municipio de Bonao, provincia monseñor Nouel, accidentalmente en de Santiago de los Caballeros y el señor **Benigno Augusto Espailat Espailat**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0397096-2, domiciliado y residente en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel, accidentalmente en Santiago de los Caballeros; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lcdo. Teófilo Moreta Jiménez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0033669-6, con estudio profesional abierto en la avenida 27 de febrero, Plaza Optimus, segundo nivel, modulo A-2-34, en la ciudad de Santiago de los Caballeros, correo moreta12@hotmail.com, tel. (809)-8488-9443/(809) 584-4454.

En contra del oficio Núm. O.R.253634, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonao; relativo al expediente registral Núm. 4122515214.

VISTO: El expediente registral Núm. 4122413284, inscrito en fecha dos (02) del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), a las 02:48:00 p. m., contentivo de: i) Deslinde con Transferencia por Venta, en virtud del oficio de aprobación Núm. 6622022001569, de fecha veintitrés (23) del mes de mayo del año dos

mil veintidós (2022), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Norte; ii) Transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veintiuno (2021), legalizadas las firmas por el Dr. Francisco González Michel, notario público de los del número de Monseñor Nouel, suscrito entre: Adolfo Polonia García, en calidad de vendedor y el señor Billy Luis Galván en calidad de comprador; iii) Transferencia por venta, mediante acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veinticuatro (2024) legalizado por el Lcdo. Alberto José Reyes Zeller, notario público de los del número de Santiago de los Caballeros, suscrito entre: Billy Luis Galván, en calidad de vendedor y el señor Benigno Augusto Espaillat Espaillat, en calidad de comprador.

VISTO: El expediente registral Núm. 4122515214, inscrito en fecha diez (10) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:01:00 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Bonao, en contra del citado Oficio Núm. O.R.253634, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil Núm. 451/2025, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Eddy Leonardo Padilla, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de la provincia Monseñor Nouel; mediante el cual los señores **Billy Luis Galván, Eloisa Cruz Concepción y Benigno Augusto Espaillat Espaillat**, notifican el presente recurso jerárquico a los señores **Juliana Rosario de Polonia**, (esposa sobreviviente del señor Adolfo Polonia García), **Guillermo Polonia Reyes y Esther Crisdelina Polonia Burgos**, en calidad de continuadores jurídicos del señor Adolfo Polonia García, (vendedor).

VISTOS: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **89,896.33** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **621**, del Distrito Catastral Núm. **02**, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel, identificado con el Núm. **3001219978**”*.

VISTO: 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. O.R.253634, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonao, relativo al expediente registral núm. **4122515214**; concerniente a la solicitud de reconsideración del expediente original núm. 4122413284, contentivo de deslinde y transferencia, en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **89,896.33** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **621**, del Distrito Catastral Núm. **02**, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel, identificado con el Núm. **3001219978**”*, propiedad de **Adolfo Polonia García**.

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 fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha catorce (14) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Teófilo Moreta Jiménez, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0033669-6, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso este recurso jerárquico en fecha veintiocho (28) del mes de abril 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 ¹.

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, en ese sentido, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) los señores los señores **Billy Luis Galván, Eloisa Cruz Concepción y Benigno Augusto Espailat Espailat**, en calidad de parte recurrente y compradores de la acción que se pretende; ii) los señores **Juliana Rosario de Polonia**, (esposa sobreviviente del señor Adolfo Polonia García), **Guillermo Polonia Reyes** y **Esther Crisdelina Polonia Burgos**, en calidad de continuadores jurídicos del señor Adolfo Polonia García, (vendedor).

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a los señores **Juliana Rosario de Polonia**, (esposa sobreviviente del señor Adolfo Polonia García), **Guillermo Polonia Reyes** y **Esther Crisdelina Polonia Burgos**, en calidad de continuadores jurídicos del señor Adolfo Polonia García, (vendedor), mediante acto de alguacil Núm. 451/2025, de fecha veintiocho (28) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Eddy Leonardo Padilla, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de la provincia Monseñor Nouel y depositados ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos en fecha veintiocho (28) de abril del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición.

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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, en cuanto al fondo, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que el Registro de Títulos de Bonaó calificó de manera negativa el expediente original bajo el fundamento de que: “*no consta aportado el duplicado de la Constancia Anotada que ampara los derechos*

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

registrados del Sr. Adolfo Polonia García (...), por tal motivo se Rechaza (...), ya que, el Registro de Títulos se encuentra imposibilitado de conocer de manera administrativa el mismo por las causas antes mencionadas.”

CONSIDERANDO: Que, posteriormente la parte interesada interpuso una acción en Reconsideración la cual fue rechazada en virtud de que: *“Declarar inadmisile la presente acción en reconsideración, por falta de notificación de la presente solicitud de reconsideración a los continuadores jurídicos del Titular registral (decujus), señor Adolfo Polonia García.”*

CONSIDERANDO: 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, el Registro de Títulos de Bonao rechazó la rogación original, en atención a que no está depositado el duplicado de Constancia Anotada emitido a favor del señor **Adolfo Polonia García**; **ii)** que, fueron enviados al Registro de Títulos de Bonao los trabajos de deslinde y transferencia, con el oficio de aprobación de mensuras catastrales del Departamento Norte y el acto de venta suscrito entre **Adolfo Polonia García** y Billy Luís Galván; **iii)** que, en fecha 27 de junio del año 2022, el Registro de Títulos emitió un oficio en el cual entre otras cosas, solicito el duplicado de la constancia anotada que ampara el derecho de propiedad del señor **Adolfo Polonia García**, al cual se le fue dado un oficio de caducidad por el no cumplimiento del depósito de los documentos requeridos; **iv)** que, el señor **Adolfo Polonia** entregó en vida la constancia anotada al señor Benigno Augusto Espaillat Espaillat, para depositar en el expediente de Mensura Núm. 6622023031501, la cual fue cancelada por deslinde en el citado expediente, quedándole un resto al señor **Adolfo Polonia García**, que reposa en el Registro de Títulos; **v)** que, es preciso señalar que el señor **Adolfo Polonia García**, falleció en fecha 10 de diciembre del año 2021; **vi)** que, el señor **Adolfo Polonia García** se casó con la señora Juliana Rosario de Polonia en fecha 7 de febrero del año 2013; **vi)** que, en el acto de alguacil de la notificación del recurso de reconsideración fue notificada la señora Juliana Rosario de Polonia en calidad de esposa sobreviviente del referido señor, más no a los continuadores jurídicos; **vii)** que, conforme la Resolución DNRT-R-2022-00081, de fecha 19 de mayo del año 2022, se verifica un recurso él fue acogido ante la imposibilidad de la comparecencia del vendedor que había fallecido; **viii)** que, al rechazar por el motivo de no ser posible depositar el escrito firmado por el vendedor por causa de su fallecimiento, obviando el Registro de Títulos el hecho de que la constancia anotada está bajo su custodia considera que esto es una violación al derecho fundamental; **ix)** que, no ha sido posible el depósito de la Constancia Anotada, pese haber realizado las diligencias de lugar; **iv)** que, en virtud de lo expuesto anteriormente, solicita que sea acogida la presente acción jerárquica, por consiguiente deje sin efecto el oficio de rechazo núm. O.R.253634, y se ordene la ejecución del expediente de mensura, así como los actos de venta, para que finalmente se emita el certificado de título con la parcela posicional a favor deñ señor Benigno Augusto Espaillat Espaillat.

CONSIDERANDO: Que, es imperativo mencionar que, la rogación original versa sobre la ejecución de Deslinde y Transferencia por venta, a través de la cual el señor **Adolfo Polonia García**, transfiere una porción de terreno dentro del ámbito de la *Parcela Núm. 621, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicada en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel*; en ese sentido, cabe señalar que luego de consultar los sistemas del Registro de Títulos y en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta

Dirección Nacional ha verificado que entre la documentación aportada, el duplicado de la Constancia Anotada correspondiente a los derechos del referido señor, no consta depositada.

CONSIDERANDO: Que, la actuación original valorada en el presente recurso jerárquico trata de una operación mixta que involucra un deslinde y transferencias por venta, que no contiene el duplicado de la Constancia Anotada del propietario. En ese sentido, entre los requisitos necesarios para realizar la transferencia se encuentra el depósito del duplicado de la Constancia Anotada o Certificado de Título emitida a favor del propietario (vendedor), conforme lo establece la Resolución Núm. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional, siendo esta la normativa vigente a la fecha de inscripción del expediente que nos ocupa².

CONSIDERANDO: Que, por otro lado, conforme establece la Resolución Núm. DNRT-DT-2023-002, de Recepción y Entrega, en su artículo 25 que: *“solo en los casos que trate actuaciones fundamentadas en decisiones de los tribunales y no estén acompañadas del duplicado y/o constancias anotadas, comprobándose que los mismos reposen en el archivo del Registro de Títulos, se procederá de manera interna a anexar al expediente correspondiente.”*

CONSIDERANDO: Que, partiendo de lo antes indicado cabe resaltar que, en el caso que nos ocupa, si bien el duplicado de la Constancia Anotada se encuentra en el área de entrega del Registro de Títulos, no es posible realizar dicho procedimiento interno de anexar el duplicado en cuestión, esto así debido a que la presente operación contentiva de deslinde y transferencia, no está fundamentada en una decisión judicial; por tanto, el Registro de Títulos no está facultado para retirar y depositar en el expediente este duplicado.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, en los casos en que el duplicado está pendiente de retiro y existen procesos múltiples de deslinde y transferencia, la resolución núm. DNRT-DT-2023-003, dispone que: *“En caso de regularización parcelaria con transferencias parciales inscritas en el Registro de Títulos y en proceso, el titular registral o su representante deberá retirar el duplicado o extracto de la constancia anotada, que se encuentre disponible para entrega en el Registro de Títulos, para anexarlo en uno de los expedientes registrales en curso, conjuntamente con una instancia suscrita por el propietario donde identifique el o los demás números de expedientes vinculados y autorizando la rebaja de la superficie del inmueble correspondiente”*. No obstante, cabe resaltando que cuando se trate del duplicado de la Constancia Anotada relativa a un de cujus que se encuentre en el archivo del Registro de Títulos, la citada normativa ha otorgado el siguiente tratamiento: *“será entregado al tribunal apoderado del proceso, según corresponda o mediante decisión judicial que ordene su entrega a parte interesada”*.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, en cuanto a lo expuesto por la parte recurrente en cuanto a que debe aplicarse lo valorado por esta dirección nacional en un recurso previo núm. DNRT-R-2022-00081, de fecha 19 de mayo del año 2022, es importante resaltar que la misma no guarda relación con la presente acción

² Conforme la actual disposición técnica de requisitos para actuaciones registrales, DNRT-DT-2023-001, la presentación del duplicado del certificado de título o constancia anotada sigue siendo un requisito esencial para la aceptación de las transferencias.

recursiva; toda vez que esta versa sobre una transferencia, la cual fue calificada de manera negativa, debido a la no comparecencia del vendedor, por causa de su fallecimiento. Sin embargo, en ese caso, se verificó y corroboró la voluntad expresa de la parte, con el depósito del duplicado de la constancia anotada.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, se ha establecido en la referida Resolución Núm. DNRT-R-2022-00081, que la comparecencia es solicitada de manera excepcional y su incumplimiento no debe conllevar al rechazo de la actuación registral sometida, en los casos que resulte imposible la presentación de la persona citada. En ese sentido, es preciso indicar que la comparecencia del vendedor no es un requisito *sine qua non*, como lo es el depósito del duplicado de la constancia anotada para fines de la ejecución de la actuación registral que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numerales 1 y 8, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Juridicidad** indicando que: “*En cuya virtud toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado*” y el **Principio de seguridad jurídica, de previsibilidad y certeza normativa**, “*por los cuales la Administración se somete al derecho vigente en cada momento, sin que pueda variar arbitrariamente las normas jurídicas y criterios administrativos*”.

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 para el **Deslinde y Transferencia por Venta** no cumple con los requisitos establecidos mediante Resolución No. DNRT-DT-2021-0001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2021, emitida por esta Dirección Nacional; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bonaó; 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 Bonaó, 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, 77, de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 43, 165, 166, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022); 47 de la Ley 834-78, modifica el Código Civil Dominicano, y artículo 23, numeral 16, de la Resolución Núm. DNRT-DT-2021-0001, de fecha Treinta y uno (31) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

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 **Billy Luís Galván, Eloísa Cruz Concepción y Benigno Augusto Espaillat Espaillat** en contra del Oficio Núm.

O.R.253634, de fecha diecinueve (19) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), relativo al expediente registral Núm. 4122515214, emitido por el Registro de Títulos de Bonao; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bonao, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Bonao, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a la Dirección Regional de Mensuras Catastral del Departamento Norte, para fines de lugar.

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