



REGISTRO DE TÍTULOS



JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00108

FECHA
13-06-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0859

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los trece (13) 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 veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), por la señora **Geanilda Altigracia Peguero Portorreal**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 048-0100549-9, domiciliada y residente en la calle Villa Gaeza Núm. 301 del sector La Ceyba, Municipio de Bonao, Provincia Monseñor Nouel, debidamente representada por el **Lcdos. Lisandro Antonio Cerda Disla**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 031-0334412-7, y **Francisco Veras Santos**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-1336276-8, con estudio profesional abierto en la Calle Núm. 36-B del sector Los Pepines, de esta ciudad de Santiago de los Caballeros, correo electrónico franciscoveras792@gmail.com.

En contra del Oficio Núm. O.R.256945, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonao; relativo al expediente registral No. 4122516135.

VISTO: El expediente registral No. 4372514742, inscrito en fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), a las 10:44:13 a. m., contentivo de Transferencia por venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha dos (02) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), suscrito entre los señores **Franklin Hidalgo Gómez y Yolanda Ygnacio Canela Pérez** (vendedores) y la señora **Geanilda Altigracia Peguero Portorreal** (compradora), legalizadas las firmas por el Licdo. Rafael De Jesús Jorge García, notario público de los del número de Santiago, matrícula Núm. 2489; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Bonao, mediante oficio Núm. O.R.254918, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 4122516135, inscrito en fecha once (11) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), a las 11:08:33 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Bonaó, 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. 1157/2025, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial José Luis Susana Simé, Alguacil de Estrados del Tribunal Colegiado de la Cámara Penal del Juzgado de Primera Instancia del Distrito Judicial de Monseñor Nouel; mediante el cual la señora **Geanilda Altagracia Peguero Portorreal**, en calidad de compradora y parte recurrente, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico a los señores **Franklin Hidalgo Gómez y Yolanda Ygnacio Canela Pérez**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 400.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 355, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel”*.

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.256945, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral núm. 4122516135; concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación de Transferencia por venta, en relación con el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 400.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 355, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el municipio de Bonaó, provincia Monseñor Nouel”*; propiedad de los señores **Franklin Hidalgo Gómez y Yolanda Canela de Hidalgo**.

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 veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha siete (07) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), mediante retiro por Melani Hernández Peña, cédula de identidad y electoral Núm. 402-4142671-3 e interpuso esta acción recursiva en fecha veinte (20) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), 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, dentro de un plazo de dos (2) días francos a partir de su

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

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 No. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la señora **Geanilda Altagracia Peguero Portorreal**, en calidad de compradora y parte recurrente de la presente acción recursiva; ii) los señores **Franklin Hidalgo Gómez y Yolanda Ygnacio Canela Pérez**, en calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico fue notificada a los señores **Franklin Hidalgo Gómez y Yolanda Ygnacio Canela Pérez**, en su calidad de vendedores y titulares registrales del inmueble que nos ocupa, a través del citado acto de alguacil Núm. 1157/2025, de fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), sin embargo, los mismos 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 No. 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 incoada 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 Bonao, procura la Transferencia por venta, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de Bonao, rechazó la rogación original, a través del Oficio Núm. O.R.254918, de fecha tres (03) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), fundamentándose en el hecho de que, la copia de la cédula de identidad y electoral correspondiente a la señora **Yolanda Ygnacio Canela Pérez** presenta irregularidades manifiestas; **c)** que, la parte interesada solicitó la reconsideración de la rogación, mediante el expediente Núm. 4122516135; **d)** que, el Registro de Títulos mediante el oficio Núm. O.R.256945, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), declaró inadmisibile la solicitud de reconsideración por falta de notificación a los vendedores; **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, para la valoración del fondo de esta acción, se ha observado que entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, en fecha catorce (14) del mes de febrero del año dos mil veinticinco (2025), fue inscrito el expediente Núm. 4122514742, en el cual se solicitó la Transferencia por venta del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 400.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 355, del Distrito Catastral Núm. 02, ubicado en el municipio de Bonao, provincia Monseñor Nouel”*, propiedad de los señores **Franklin Hidalgo Gómez y Yolanda Canela de Hidalgo**, a favor de la señora **Geanilda Altagracia Peguero Portorreal**; **ii)** que, el Registro de Títulos de Bonao rechazó el expediente en virtud de que la cédula de identidad y electoral de la señora **Yolanda Ygnacio Canela Pérez** presenta irregularidades manifiestas; **iii)** que, mediante el

expediente Núm. 4122516135 se solicitó la reconsideración, emitiendo el Registro de Títulos el oficio Núm. O.R.256945, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), mediante el cual declara inadmisibles el recurso toda vez que no fue depositada la notificación a las demás partes involucradas; **iv)** que, en el expediente antes indicado fueron depositadas nuevas copias de las cédulas de identidad y electorales de los señores antes mencionados, por lo que la situación fue solucionada; **v)** que, en razón de lo expuesto, se acoja el presente Recurso Jerárquico, contra el oficio Núm. O.R.256945, emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, y se ordene la Transferencia por venta del inmueble en cuestión, a favor de la señora **Geanilda Altagracia Peguero Portorreal**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se puede observar que el Registro de Títulos de Bonaó 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, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 03 de abril del año 2025, lo siguiente: “... *Informamos que la copia de plástico de la cédula No. 048-0001496-3, a nombre de Yolanda Ygnacia Canela Perez y/o Yolanda Ygnacia Canela De Hidalgo, recibida en su correo electrónico, está adulterada, pues, las medidas de seguridad, así como, algunas informaciones que se visualizan, difieren con lo contenido en nuestra base de datos*”.

CONSIDERANDO: Que, como se ha indicado anteriormente, el Registro de Títulos de Bonaó, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “*la copia de la Cédula de Identidad y Electoral de la señora Yolanda Ygnacia Canela De Hidalgo, se encuentra adulterada, lo que constituye una irregularidad manifiesta (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos señalados por la parte recurrente, es importante indicar que, el Registro de Títulos para realizar su calificación observó los artículos 17 literal L y 65 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), el primero establece lo siguiente: “*Informar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos de cualquier situación irregular, así como de cualquier intento de cometer actos ilícitos, o de cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter*”. Asimismo, el segundo, plantea: “*Si el Registrador de Títulos evidencia razonablemente una situación de irregularidad manifiesta de un documento, dentro del plazo correspondiente para resolver la actuación procede a su rechazo, informa a las partes, y remite el expediente a la Dirección Nacional de Registro de Títulos, una vez vencidos los plazos de los recursos administrativos para que ésta adopte las providencias de lugar*”.

CONSIDERANDO: Que, en adición a la solicitud de validación de cédula realizada por el Registro de Títulos, esta Dirección Nacional procedió a solicitar a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral, la validación de la copia del documento de identidad identificado con el plástico aportado con el código de seguridad Núm. V12031516, correspondiente al señor **Franklin Hidalgo Gómez**, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 29 de mayo del año 2025, lo siguiente: “... *Informamos que la copia de plástico de la cédula Núm. 048-0003559-6, a nombre de Franklin Hidalgo Gómez, recibida en su correo electrónico, está adulterada, pues las informaciones que figuran en la misma no se corresponden, con el contenido en nuestra base de datos*”.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido constatar que, para el conocimiento de la presente acción recursiva, la parte interesada aportó a esta Dirección Nacional, nuevas copias de las cédulas de identidad y electorales de los señores **Franklin Hidalgo Gómez y Yolanda Ygnacio Canela Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, 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 las copias de los documentos de identidad con los plásticos aportados con los códigos de seguridad Núm. V04020650 y V12152570, respondiendo dicha institución, mediante comunicación de fecha 30 de mayo del año 2025, lo siguiente: “... *comunicamos que las informaciones que figuran en las copias aportadas de las cédulas Núm. 048-0001496-3 y . 048-0003559-6, a nombre de Yolanda Ygnacio Canela De Hidalgo y Franklin Hidalgo Gómez, se corresponden con el contenido en nuestra base de datos*”.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos considera necesario aclarar que, aunque fueron aportadas nuevas copias de la cédula de identidad y electoral de los señores antes mencionados, el registrador de títulos rechazó y remitió a la Dirección Nacional de Registro de Títulos el expediente en cuestión debido a que la referida cédula de identidad y electoral de la señora **Yolanda Ygnacio Canela De Hidalgo**, presentaba irregularidades manifiestas, por ser acreditada por la autoridad competente la adulteración de este documento público (*Junta Central Electoral*). En efecto, del análisis armonizado y combinado de los atendidos esbozados precedentemente, se deduce que dicho acto administrativo se fundamentó según la norma vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, ante la situación expuesta, es oportuno establecer que, sobre la presentación y utilización de documentos irregulares para generar la inscripción de una actuación registral, no es posible acoger este recurso jerárquico, por los efectos jurídicos que generaría su aceptación, relativos a constituir el derecho real requerido y mantener la prioridad en el libro diario del Registro de Títulos del expediente recurrido con irregularidades evidenciadas.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el principio de debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece que: “**Las actuaciones administrativas se realizarán de acuerdo con las normas de procedimiento** y competencia establecidas en la Constitución y las leyes, con plena garantía de los derechos de representación, defensa y contradicción”.

CONSIDERANDO: Que, en efecto, es preciso destacar que, a la luz de la Sentencia TC/0609/23, emitida por el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, en fecha 11 de septiembre del 2023, respecto a la buena fe, señala, entre otros, que: “*la buena fe no solo se establece por la compra a la vista de un certificado de título, sino también por los hechos generados antes, durante y después del negocio jurídico que permiten establecer la sinceridad del negocio realizado por las partes*”.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, ya que en el expediente objeto de la presente acción, se presentó ante el Registro de Títulos documentos públicos con irregularidades manifiestas, con rasgos evidentes de

adulteración, en contraposición al debido proceso administrativo; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa del Registro de Títulos de Bonaó, como se indicará en la parte dispositiva de la resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar 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 cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, vistos los artículos 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 17 literal “1”, 62, 63, 65, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 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 la señora **Geanilda Altigracia Peguero Portorreal**, en contra del oficio Núm. O.R.256945, de fecha veintitrés (23) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Bonaó, relativo al expediente registral No. 4122516135; y en consecuencia confirma la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Bonaó, a practicar la cancelación del 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.

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