

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00194

FECHA
30-09-2025

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0916

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), años 181 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 la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **José Del Carmen Polanco Ureña**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0281706-1, debidamente representado por la Licda. María Anta Javier Sánchez, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 001-0391561-7, con estudio profesional abierto en la avenida Rómulo Betancourt, esquina Ángel María Liz, núm. 1149, edificio Davina, local núm. 404, Mirador Norte, Distrito Nacional, República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R.267270, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 9092518940.

VISTO: El expediente registral núm. 9092516145, inscrito en fecha veintiuno (21) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025) a las 04:32:41 p.m., contentivo de solicitud de duplicado de certificado de título por pérdida, en virtud de la compulsu del acto auténtico núm. 94-2025, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por la Lic. Pablo Ysidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula Núm. 4302; proceso que culminó con el Oficio de Rechazo Núm. O.R.261493, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9092518940, inscrito en fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025) a las 02:35:37 p.m., contentivo de solicitud de reconsideración, en virtud de instancia de fecha veintisiete (27) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), suscrita por la Licda. María Anita Javier Sánchez, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 8,000.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 27-SUB-16, del Distrito Catastral Núm. 31, con una extensión superficial de 8,000.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de La Romana, identificada con la matrícula núm. 3001336385*”.

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. O.R.267270, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 9092518940; concerniente a la rogación de solicitud de duplicado de certificado de título por pérdida, en relación con el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 8,000.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 27-SUB-16, del Distrito Catastral Núm. 31, con una extensión superficial de 8,000.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio y provincia de La Romana, identificada con la matrícula núm. 3001336385*”, propiedad de **José del Carmen Polanco**.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, ante Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, fue rechazada solicitud de emisión por pérdida del duplicado;
- ii. Que, posteriormente fue solicitada la reconsideración al oficio de rechazo, acción que fue rechazada igualmente, estableciendo el órgano registral que la adenda a la declaración jurada incumple con el artículo 32, párrafo I de la Ley 140-15 de Notariado, además de que fue depositado el original del acto auténtico cuando este debía permanecer en el protocolo notarial;
- iii. Que, dichas observaciones constituyen irregularidades subsanables que no afectan el fondo del derecho solicitud, y fue aportada una nueva declaración jurada que cumple con los requisitos establecidos por la normativa;
- iv. Que, por tales motivos se solicita que sea revocada el oficio de rechazo de la reconsideración y se ordene al Registro de Títulos que proceda con la actuación registral de emisión de duplicado por pérdida, admitiéndose la nueva documentación corregida que se adjunta.

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 veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintisiete (27) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), e interpuso esta acción recursiva en fecha cinco (05) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (.788-2022).

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, 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 San Pedro de Macorís, procura la solicitud de duplicado de certificado de título por pérdida con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, rechazó la rogación original, a través del Oficio Núm. O.R.261493, de fecha treinta (30) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025); **c)** Que la parte recurrente interpuso solicitud de reconsideración contra el referido oficio, la cual fue rechazada, en virtud del oficio O.R.267270, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025); **d)** Que, en consecuencia, la presente acción recursiva ha sido interpuesta en contra del citado oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, calificó de manera negativa la actuación original sometida a su escrutinio, en atención a que: “(...) *la Declaración Jurada del propietario, no indica si ha realizado alguna operación que afecte el inmueble identificado como Parcela 27-SUB-16, del Distrito Catastral núm. 2.4, ubicado en La Romana, La Romana, lo que incumple con lo que establece el artículo 89, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos*”.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, luego de analizar la documentación presentada, esta Dirección Nacional considera pertinente destacar que, conforme lo indicado por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís en su oficio de rechazo núm. 9092516145, relativo al acto auténtico núm. 94-2025, de fecha trece (13) de marzo del año dos mil veinticinco (2025), contentivo de declaración jurada por pérdida del duplicado, no se especificó si el titular registral ha realizado alguna operación que afecte el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a dicha calificación negativa, la parte interesada interpuso un recurso de reconsideración, depositando como documento complementario una adenda de fecha 17 de junio de 2025, a los fines de que sea incorporada al acto auténtico previamente citado. En dicha adenda, el titular registral **José Del Carmen Polanco Ureña**, declara que, se efectuó una transferencia por venta de una porción de terreno de 400.00 metros cuadrados a favor de los señores **María Anita Javier Sánchez y Edison Sergio Gómez Gutiérrez**. No obstante, dicha transferencia aún no ha sido formalizada mediante traspaso ante el Registro de Títulos. Además, al margen, se consignó una nota indicando que sobre el inmueble no se ha realizado ninguna transacción jurídica que lo grave.

CONSIDERANDO: Que, al valorar dichos documentos, el Registro de Títulos concluyó que, la adenda incumple con lo dispuesto por el artículo 32, párrafo I de la Ley núm. 140-15 del Notariado, el cual establece que, *cuando se hayan omitido en una misma hoja más de tres palabras en una línea, o cuando en una misma hoja se hayan omitido palabras en más de dos líneas, no podrá enmendarse la hoja, por tanto, deberá el acto redactarse de nuevo*. En consecuencia, el mecanismo idóneo para subsanar la irregularidad que nos ocupa es la elaboración de una nueva acta notarial.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, resulta preciso destacar que, conforme lo señalado por el Registro de Títulos en su oficio de rechazo, el artículo 89, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece las características que debe reunir la declaración jurada del propietario en ocasión a una solicitud de emisión por pérdida del duplicado, el cual debe indicar *si ha realizado alguna operación que afecte el inmueble*. Este requisito también se encuentra previsto en el artículo 24, numeral 57, literal a, de la

Disposición Técnica núm. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 de agosto de 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, igualmente es importante traer a colación el artículo 16 de la Disposición Técnica Núm. DNRT-DT-2023-0001, de fecha 28 de agosto de 2023, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, relativa a los requisitos generales de los actos bajo firma privada legalizados por notarios públicos, dispone en su literal g, que el sello notarial debe ajustarse a lo previsto en la citada Ley Núm. 140-15.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo expuesto, queda evidenciado que la calificación negativa emitida por el Registro de Títulos respecto al expediente registral núm. 9092518940 fue realizada conforme a las normativas vigentes que rigen la materia.

CONSIDERANDO: Que, en otro orden, resulta pertinente resaltar que, en ocasión del presente recurso jerárquico, los interesados han aportado ante esta Dirección Nacional una nueva declaración jurada de solicitud de duplicado de la constancia anotada por pérdida del inmueble referido. En dicha declaración se expresa que, en fecha 11 de abril de 2022, el señor **José Del Carmen Polanco Ureña** transfirió una porción de terreno de 400 metros cuadrados dentro del inmueble citado, a favor de los señores **María Anita Javier Sánchez y Edison Sergio Gómez Gutiérrez**. Asimismo, se indica que, aparte de dicha venta, no existen otras operaciones que afecten el inmueble, conforme a la compulsa del acto auténtico núm. 94-2025, de fecha veintiocho (28) de agosto de 2025, instrumentado por el Lic. Pablo Ysidro Guzmán, notario público del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4302.

CONSIDERANDO: Que, el depósito de un nuevo documento durante el ejercicio de los recursos administrativos, que fundamenta la inscripción se trata de una sustitución del documento que sustenta la actuación registral. En ese sentido, el aporte de la copia certificada de un acto auténtico diferente respecto de la solicitud por pérdida del duplicado de certificado de título y/o constancia anotada, se constituye en un reemplazo del documento base en que se fundamenta la rogación original.

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, es preciso citar lo que establece el artículo 174 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*), a saber: *“La parte interesada puede adicionar documentos complementarios conjuntamente con el recurso jerárquico, no así modificar la rogación original realizada al Registro de Títulos, ni el documento en que se fundamenta”*.

CONSIDERANDO: Que, del texto legal anterior se colige que la normativa permite que al ejercerse los recursos administrativos no se admitan documentos diferentes al que fundamenta la rogación original, como ocurre en el caso que nos ocupa, ya que el acto auténtico núm. 94-2025, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado el Lic. Pablo Ysidro Guzmán, notario público de los del número del Distrito Nacional, con matrícula núm. 4302, depositado ante esta dirección nacional, pretende sustituir el documento base de la presente actuación registral de duplicado de la constancia anotada por pérdida.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar este recurso jerárquico, confirmando la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís; 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 Santo Domingo, 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, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 1409 y 1421, del Código Civil de la República Dominicana.

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 presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **José Del Carmen Polanco Ureña**, en contra del oficio Núm. O.R.267270, de fecha veinticuatro (24) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 9092518940, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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.

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/pts