

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00003

FECHA
19-01-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-2063

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecinueve (19) días del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), 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 diciembre del año dos mil veinticinco (2025), por **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-0140175-0, domiciliado y residente en la calle G, núm.06, La Castellana, Santo Domingo, Distrito Nacional.

En contra del oficio núm. O.R.278842, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982523514.

VISTO: El expediente registral núm. 2982521078, inscrito en fecha quince (15) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025) a las 04:27:21 p.m., contentivo de solicitud de inscripción de regularización parcelaria y transferencia en virtud de: **a)** Autorización núm.6642025023483 de fecha 03 del mes de septiembre del año 2025, emitida por la Dirección Regional de Mensuras Catastral del Departamento Este; **b)** Acto bajo firma privada de fecha 13 del mes de marzo del año 2025, legalizadas las firmas por la Licda. Deysa Elizabeth Castillo Soler, notario público de los del número de San Cristóbal, matrícula 4477, suscrito por **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-0140175-0 (parte vendedora) y **Alba Rosa Holguin Taveras**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral núm.001-1268612-6 (parte compradora).

VISTO: El expediente registral núm. 2982523514, inscrito en fecha siete (07) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 02:57:19 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Cristóbal, en contra del oficio de rechazo núm. O.R.277158 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 de fecha veinticinco (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Moisés Cordero Valdez, Alguacil de Estrado del Primer Tribunal Colegiado del Distrito Nacional, por el cual se notificó el Recurso Jerárquico a la señora **Alba Rosa Holguín Taveras** en calidad de compradora del inmueble objeto de esta actuación.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de **28,304.99 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela núm.421-A del distrito catastral núm.11*, ubicado en San Cristóbal, identificada con la matrícula **3000471603**”.

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.278842, de fecha catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982523514; concerniente a la solicitud de reconsideración, en relación con el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de **28,304.99 metros cuadrados**, dentro del ámbito de la parcela núm.421-A del distrito catastral núm.11*, ubicado en San Cristóbal, identificada con la matrícula **3000471603**”.

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 catorce (14) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), tomando la parte interesada conocimiento en fecha 05 del mes de diciembre del año 2025, según se valida en nuestro sistema por el señor Miguel Alberto Valoy Ramirez, cédula de identidad núm.02-066089-2, y la parte recurrente interpuso el presente recurso jerárquico el día 05 del mes de diciembre del año 2025, es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata.

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, figuran como partes involucradas en este expediente registral: i) el señor **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, en calidad de titular registral del inmueble que nos ocupa y ii) la señora **Alba Rosa Holguín Taveras**, en calidad de beneficiaria y parte compradora.

CONSIDERANDO: Que, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificado a **Alba Rosa Holguín Taveras** en calidad de beneficiaria mediante el acto de alguacil de fecha (25) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el ministerial Moisés Cordero Valdez, Alguacil de Estrado del Primer Tribunal Colegiado del Distrito Nacional, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dicha parte no ha 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 Núm. 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, en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que:

- i. Que, mediante el expediente registral núm. 2982521078, fue solicitado al Registro de Títulos de San Cristóbal, la inscripción de la regularización parcelaria y transferencia, el cual termino con la emisión del oficio de rechazo núm. O.R.277158 de fecha 29 del mes de octubre del año 2025.
- ii. El argumento sobre el cual se fundamentó el Registro de Títulos de San Cristóbal, se puede establecer que el mismo fue emitido en virtud de que el titular registral, el señor **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, adquirió el derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, portado el estado civil de casado, sin embargo, el mismo suscribe el acto de venta de fecha 13 del mes de marzo del año 2025, como soltero, sin que se evidencie la autorización de su cónyuge, violando de este modo lo establecido en el artículo 1421 del Código Civil Dominicano.
- iii. Que, en virtud de esto, fue depositado el expediente registral núm. 2982523514, contentivo de reconsideración, atacando de forma directa el oficio núm. O.R.277158.
- iv. Que, dicha reconsideración fue declarada inadmisibile, en virtud de que no fueron debidamente notificadas las partes intervinientes en el proceso, contraponiéndose de este modo a lo dispuesto en el artículo 169 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución 788-22*).

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, al momento de realizar la transferencia el señor **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, se encontraba divorciado.
- ii) Que, la prueba que justifican el recurso se sustenta en el acta de divorcio de fecha 07 de septiembre del año 2018, entre los señores **Sigfrido Antonio Beato Luthje** y **Ana Amarilis Pelletier Brenes**.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Cristóbal, mediante oficio núm. 2982521078, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento siguiente: “(...) *que el titular registral, el señor **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, adquirió el derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, portado el estado civil de casado, sin embargo, el mismo suscribe el acto de venta de fecha 13 del mes de marzo del año 2025, como soltero, sin que se evidencie la autorización de su cónyuge, violando de este modo lo establecido en el artículo 1421 del Código Civil Dominicano(...)*”.

CONSIDERANDO: Que, analizados los argumentos de la parte recurrente y del Registro de Títulos de San Cristóbal, esta Dirección Nacional constata que el señor **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, adquirió el derecho de

propiedad sobre el inmueble que nos ocupa por compraventa mediante acto bajo firma privada, de fecha 30 de septiembre de 2005, identificado en el asiento registral con el estado civil de casado.

CONSIDERANDO: Que, del estudio integral de la documentación aportada y de la verificación del tracto sucesivo del inmueble, se establece que el señor **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-0140175-0; adquirió la propiedad del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 28,304.99 metros cuadrados, dentro del ámbito de la parcela núm.421-A del distrito catastral núm.11, ubicado en San Cristóbal, identificada con la matrícula 3000471603”*, mediante acto bajo firma privada, de fecha 30 del mes de septiembre del año 2005, legalizado por la el Lic. Juan Antonio Bello Almonte, portando el estado civil de casado, sin indicar el nombre de su cónyuge. Dicho derecho fue inscrito en fecha 21 de septiembre del año 2006, a las 09:14:00 a.m., según consta asentado en el Libro núm. 172, Folio núm. 163, Hoja núm. 206.

CONSIDERANDO: Que, la parte recurrente solicita al Registro de Títulos la inscripción de la regularización parcelaria y transferencia, aportando el acto de compraventa suscrito en calidad de vendedor solo por **Sigfrido Antonio Beato Luthje** y anexando para acreditar su calidad de único transferente de esta propiedad únicamente el acta de divorcio que evidencia la disolución del vínculo matrimonial entre los señores **Sigfrido Antonio Beato Luthje y Ana Amarilis Pelletier Brenesa**. Resaltando que, dicha acta solo estipula la fecha en que se realizó el divorcio y no así, en que contrajeron matrimonio.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, no consta autorización de la cónyuge del cotitular al momento en que este adquirió el derecho de propiedad, ni se aportó el acta de matrimonio que permita verificar formalmente quien ostentaba esa calidad y, por tanto, quien debía otorgar la autorización correspondiente para la transferencia.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas planteado en el párrafo anterior, podemos señalar lo dispuesto en el artículo 1401 del Código Civil Dominicano, el cual indica: *“La comunidad se forma activamente: 1o. de todo el mobiliario que los esposos poseían en el día de la celebración del matrimonio, y también de todo el que les correspondió durante el matrimonio a título de sucesión, o aun de donación, si el donante no ha expresado lo contrario; 2o. de todos los frutos, rentas, intereses y atrasos de cualquier naturaleza que sean, vencidos o percibidos durante el matrimonio, y provenientes de los bienes que pertenecían a los esposos desde su celebración, o que les han correspondido durante el matrimonio por cualquier título que sea; 3o. de todos los inmuebles que adquieran durante el mismo”*.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno agregar que, el artículo 1402 del Código Civil (modificado por la Ley núm. 189-01), establece: *“Se reputa **todo inmueble como adquirido en comunidad**, si no está probado que uno de los esposos tenía la propiedad o posesión legal con anterioridad al matrimonio, o adquirida después a título de sucesión o donación”*.

CONSIDERANDO: Que, en consecuencia, cuando un bien inmueble es adquirido durante un matrimonio sujeto al régimen legal de comunidad de bienes, ambos cónyuges ostentan la calidad de copropietarios. Por tanto, para su enajenación, gravamen o transferencia se requiere el consentimiento conjunto de ambos, conforme a lo establecido en el citado artículo 1421 del Código Civil Dominicano, que designa al marido y a la mujer como administradores de los bienes comunes y condiciones su enajenación a la anuencia de simultanea de ambos.

CONSIDERANDO: Que, adicionalmente, la parte recurrente argumenta que los señores **Ana Amarilis Pelletier Brenes y Sigfrido Antonio Beato Luthje**, se divorciaron en fecha 07 de septiembre del año 2018, por lo que al

momento de suscribir el acto de venta de fecha 13 del mes de marzo del año 2025, el titular registral, el señor **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, ostentaba el estado civil de soltero. Sin embargo, conforme al principio de publicidad registral y especialidad el derecho de propiedad continúa registrado a favor del citado señor, con estado civil de casado, por lo que persiste el estado de copropiedad derivada de la comunidad legal de bienes.

CONSIDERANDO: Que, de igual modo, los principios registrales de tracto sucesivo y legitimidad establecen, en síntesis, que quien dispone de un derecho real debe encontrarse en pleno ejercicio de sus facultades para suscribir la operación ante el Registro de Títulos. Tratándose de un bien perteneciente a la comunidad legal de bienes, y constando en el asiento registral que el adquirente se encontraba casado al momento de adquirir el inmueble, la competencia para disponer del mismo corresponde conjuntamente a ambos cónyuges, salvo que conste registrado previamente o se someta junto a la operación de transferencia los procedimientos previstos en la normativa aplicable para que conste en los asientos registrales únicamente como titular el señor **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, con estado civil soltero.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el artículo 54 de la ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario define la partición de un inmueble registrado como: *“Es el procedimiento mediante el cual se hace cesar el estado de indivisión entre los copropietarios, coherederos y/o coparticipes de un inmueble registrado”*; de igual forma el artículo 55 de la referida norma al establecer que *“El tribunal de jurisdicción original que territorialmente corresponde al inmueble es el competente para conocer de los casos de partición de inmuebles registrados. En aquellos casos en que se trate de inmuebles ubicados en diferentes jurisdicciones la primera jurisdicción apoderada será el tribunal competente”*.

CONSIDERANDO: Que, en este punto, es necesario enfatizar que, para que los actos que constituyan derechos reales, cargas y gravámenes sean admitidas como fundamento de un asiento registral, deben cumplir con los requisitos de forma y fondo establecidos en la normativa que rige la materia. En ese sentido, en el caso objeto de la presente acción recursiva, la transferencia que sustenta la vía de ejecución que se pretende ejecutar sobre un bien inmueble en copropiedad derivada de la comunidad de bienes debe ser autorizado por ambos cónyuges de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 literal “a” del Reglamento General de Registro de Títulos y el artículo 1421 del código citado.

CONSIDERANDO: Que, habiéndose comprobado que el acto bajo firma privada que sirve de base la actuación registral original solo fue consentido por uno de los cónyuges, contrario a lo establecido por el referido artículo 1421 del Código Civil (*Modificado por la Ley núm. 189-01*), esta Dirección Nacional procede a rechazar el recurso jerárquico de que se trata, y en consecuencia confirma la calificación original realizada por el Registro de Títulos de San Cristóbal; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente 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 San Cristóbal, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del 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*); 217, 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 **Sigfrido Antonio Beato Luthje**, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-0140175-0, en contra del oficio núm. O.R.277158 de fecha 29 del mes de octubre del año 2025, emitido por el Registro de Títulos de San Cristóbal, relativo al expediente registral núm. 2982521078 y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de San Cristóbal, conforme al cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Cristóbal, 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/jlra