

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NÚM. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2026-00025**

FECHA  
**04-03-2026**

NÚM. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2026-0129**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cuatro (04) días del mes de marzo del año dos mil veintiséis (2026), años 182 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 dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), por **Leopoldina Beltré Segura**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm. 001-0483704-2, soltera, domiciliada y residente en la ciudad de Santo Domingo, quien tiene como representante, al señor **Richard A. Madrigal Pérez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2240258-4, con domicilio profesional en la Autopista de San Isidro, Plaza Jeanca, local núm. 8-B, Santo Domingo Este, con el teléfono núm. 829-593-8673.

En contra del oficio núm. ORH-00000150733, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082025936395**.

VISTO: El expediente registral núm. **9082025936395**, inscrito en fecha diez (10) del mes de diciembre año dos mil veinticinco (2025), a las 04:40:33 p. m., contenido de Transferencia por Venta, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 03 del mes de abril del año 1995, suscrito por **Yolanda Altagracia Polanco**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm. 109664, serie núm. 01 y **Paulino Alcantara Pérez**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad núm. 30270, serie núm. 02, casados entre sí, em calidad de vendedores, y **Leopoldina Beltre Segura**, dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad núm. 2568, serie núm. 69, en calidad de compradora, legalizadas las firmas por la Dra. Berquis Dolores Moreno, notario público de los del número del Distrito Nacional.

VISTO: El acto núm. 109/2026 de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Víctor Manuel Morrobel, Alguacil de Estrado del Juzgado de

Paz para Asuntos Municipales y Tránsito de Santo Domingo Este, mediante el cual **Leopoldina Beltre Segura**, le notifica la interposición del presente recurso jerárquico al señor **Rafael López Polanco**, en calidad de continuador jurídico y heredero de los señores **Yolanda Altagracia Polanco** y **Paulino Alcantara Pérez**, titulares registrales de los inmuebles en cuestión.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1. “Parcela núm. **115-REF-I-SUB-611-REF-91** del Distrito Catastral núm. **06**, con una extensión superficial de **112.50** metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, con matrícula núm. 2400249285”, y; 2. “Parcela núm. **115-REF-I-SUB-611-REF-92** del Distrito Catastral núm. **06**, con una extensión superficial de **112.50** metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, con matrícula núm. 2400249286.

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 de rechazo núm. ORH-00000150733, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082025936395**; concerniente a la solicitud de rogación de Transferencia por Venta, con relación a los inmuebles identificados como: i. “Parcela núm. **115-REF-I-SUB-611-REF-91** del Distrito Catastral núm. **06**, con una extensión superficial de **112.50** metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, con matrícula núm. 2400249285”, y; ii. “Parcela núm. **115-REF-I-SUB-611-REF-92** del Distrito Catastral núm. **06**, con una extensión superficial de **112.50** metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, con matrícula núm. 2400249286, propiedad de los señores **Yolanda Altagracia Polanco** y **Paulino Alcantara Pérez**.

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, con relación a los inmuebles de referencia; **b)** que, dicha solicitud fue rechazada mediante el indicado oficio de rechazo núm. ORH-00000150733, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), y; **c)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, es oportuno señalar 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 núm. 54 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es preciso indicar que, “*los plazos se cuentan siempre a partir del día siguiente del momento en que el sujeto obligado por el plazo toma o debió tomar conocimiento de su hecho o acontecimiento generador, o se considera publicitada la actuación de acuerdo con lo establecido en este reglamento*”, acorde a lo dispuesto por el artículo 44 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022).

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 dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), tomando conocimiento la parte interesada en fecha veinte (20) del mes de enero del año veintiséis (2026), mediante retiro del acto administrativo por **Richard A. Madrigal Pérez**, dominicano, mayor de edad, casado, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 402-2240258-4 conforme se evidencia en los sistemas de ejecución del Registro de Títulos, he interponiendo la presente acción recursiva en fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>1</sup>.

CONSIDERANDO: Que, conviene mencionar 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 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 orden, figuran como partes involucradas en este expediente registral los señores: i) **Yolanda Altagracia Polanco** y **Paulino Alcantara Pérez**, en calidad de titulares registrales de los inmuebles en cuestión, y; ii) **Leopoldina Beltre Segura**, en calidad de adquirente y beneficiaria de la actuación registral.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, le fue notificado al señor **Rafael López Polanco**, en calidad de continuador jurídico y heredero de los señores **Yolanda Altagracia Polanco** y **Paulino Alcantara Pérez**, titulares registrales de los inmuebles en cuestión, a través del acto de alguacil núm. 109/2026 de fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado por el ministerial Víctor Manuel Morrobel, Alguacil de Estrado del Juzgado de Paz para Asuntos Municipales y Transito de Santo Domingo Este; depositado ante esta Dirección Nacional en fecha cuatro (04) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), cumpliendo con el plazo de dos (02) días francos a partir de su interposición de conformidad con la normativa.

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, se ha verificado que la parte notificada 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 núm. 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, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se observa 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 03 del mes de abril del año 1995, fueron legalizadas las firmas por la Dra. Berquis Dolores Moreno, notario público de los del número del Distrito Nacional, del acto suscrito por **Yolanda**

**Altagracia Polanco** y **Paulino Alcantara Pérez**, en calidad de vendedores, y **Leopoldina Beltre Segura**, en calidad de compradora.

- ii) Que, dicho contrato fue depositado en el Registro de Títulos de Santo Domingo, juntamente con los documentos exigidos por la normativa vigente.
- iii) Que, mediante el oficio de rechazo núm. ORH-00000150733, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082025936395**, fue rechazado de forma definitiva, argumentado que el acto de venta presenta correcciones o notas al margen, no firmadas por las partes interesadas y que, al constatar el fallecimiento de la señora **Yolanda Altagracia Polanco**, dicho error resulta insubsanable.
- iv) Que, la observación realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, se limita a una nota marginal aclaratoria del estado civil de los vendedores, la cual tiene carácter meramente descriptivo y no constitutivo de derecho.
- v) Que, en el expediente registral que nos ocupa, reposa el acta de matrimonio a favor de los señores **Yolanda Altagracia Polanco** y **Paulino Alcantara Pérez**, documento público auténtico que prueba de manera plena, que los señores se encuentran casados entre sí al momento de otorgamiento del contrato de venta.
- vi) Que, en virtud a lo antes planteado, se procede a solicitar a la Dirección Nacional de Registro de Títulos: **Primero:** Acoger el presente recurso jerárquico, cuanto a la forma por haber sido interpuesto conforme la ley; **segundo:** En cuanto al fondo, revocar el oficio núm. ORH-00000150733, relativo al expediente registral núm. **9082025936395**; **tercero:** Ordenar la inscripción de la transferencia inmobiliaria solicitada, por encontrarse completo y debidamente sustentado en documentos auténticos, y; **cuarto:** Disponer cualquier otra medida que resulte conforme a derecho a los criterios registrales vigente.

CONSIDERANDO: Que, en relación con el análisis realizado del caso que nos ocupa, se ha podido comprobar que el Registro de Títulos de Santo Domingo, calificó de manera negativa la rogación original, fundamentando su decisión en los aspectos siguientes: *“Rechazar el presente expediente, en razón de que, en virtud de estar aportada el Acta de Defunción de la señora Yolanda Altagracia Polanco, lo cual, impide la corrección necesaria en el acto de venta y ante la imposibilidad de la parte interesada, de subsanar el expediente. Quedando cancelada la fecha y hora de inscripción.”*

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, tras verificar la documentación depositada, los asientos registrales en original y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos, a saber:

- i. Que, al momento de adquirir el derecho de propiedad sobre los inmuebles que nos ocupan, fueron consignadas las generales de la señora **Yolanda Altagracia Polanco**, en calidad de titular registral, como: dominicana, mayor de edad, portadora de la cédula de identidad núm. 109664, serie núm. 01, casada, sin establecer quién es su cónyuge.
- ii. Que, en el acto de venta, mediante el cual se procuran transferir los derechos de propiedad de los inmuebles en cuestión, fueron consignados los señores **Yolanda Altagracia Polanco** y **Paulino Alcantara Pérez**, como casados, sin establecer si los mismos están casados entre sí, sin embargo, dicha discrepancia fue corregida al margen, sin la previa firma de las partes intervinientes en el acto.

- iii. Que, no obstante, fue aportada el extracto del acta de matrimonio núm. 20-06995940-8, a favor de los señores **Yolanda Altagracia Polanco y Paulino Alcantara Pérez**, mediante la cual se puede validar que los mismos contrajeron matrimonio en fecha 25 del mes de diciembre del año 1976, y adquirieron los inmuebles en cuestión mediante acto bajo firma privada de fecha 13 de junio del año 1994.

CONSIDERANDO: Que, a raíz de la relación de hechos descrita con anterioridad, es posible establecer que, a pesar de que el acto de venta de fecha 03 del abril del año 1995, no contiene firmada la corrección al margen relativa al estado civil, y en los asientos originales del registro de títulos, no figuran las generales del cónyuge de la titular registral; con el depósito de la referida acta de matrimonio núm. 20-06995940-8, es posible comprobar el vínculo matrimonial que existía entre los señores **Yolanda Altagracia Polanco y Paulino Alcantara Pérez**, y aplicar correctamente el criterio de especialidad con relación al sujeto.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el criterio de especialidad, contenido en el Principio II, establecido en la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, nos indica que el mismo consiste en: *“La correcta determinación e individualización de sujetos, objetos, y causas del derecho a registrar”*. (Énfasis y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo antes expuesto, en otro aspecto, y para la valoración íntegra del presente expediente, esta Dirección Nacional, procedió a requerir a la Dirección Nacional de Registro Electoral de la Junta Central Electoral la a validación de la copia del documento de identidad correspondiente al señor **Paulino Alcantara Pérez**, identificado con el código de seguridad núm. V12646359, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha veinticuatro (24) de febrero del año dos mil veintiséis (2026), que: *“... las informaciones contenidas en la copia aportada, identificada con la cédula núm. 001-0467653-1, correspondiente a Paulino Alcantara Pérez, presentan una condición de adulteración, no coincidiendo con los datos registrados en nuestra base de datos”*.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, a su vez hemos podido observar que, los duplicados de los certificados de títulos correspondientes a los inmuebles identificados como: i. *“Parcela núm. 115-REF-I-SUB-611-REF-91 del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 112.50 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, con matrícula núm. 2400249285”*, y; ii. *“Parcela núm. 115-REF-I-SUB-611-REF-92 del Distrito Catastral núm. 06, con una extensión superficial de 112.50 metros cuadrados, ubicada en la provincia de Santo Domingo, con matrícula núm. 2400249286*, propiedad de los señores **Yolanda Altagracia Polanco y Paulino Alcantara Pérez**, presentan discrepancias en relación a los certificados de títulos que figuran cargados en los originales del Registro de Títulos de Santo Domingo, toda vez que muestran las siguientes particularidades: **1)** la tipología de la letra que contienen, difiere con la utilizada en la época; **2)** Omisión de palabras en la parte superior; **3)** el soporte de papel es distinto al utilizado para la fecha de su emisión, y; **3)** los márgenes de ambas pelerías no se corresponden con los originales.

CONSIDERANDO: Que, en el tenor de lo expuesto en los párrafos anteriores, resulta imprescindible resaltar que, para el conocimiento de la actuación registral original de Transferencia por Venta, fueron presentados documentos públicos que contienen irregularidades manifiestas; por lo que, dichos documentos no pueden ser admitidos para la materialización de la inscripción de un asiento registral.

CONSIDERANDO: Que, relacionado al caso, el principio del debido proceso, contemplado en el artículo 3, numeral 22 de la Ley núm. 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, ha quedado evidenciado que, para la calificación del expediente registral núm. **9082025936395**, fueron presentados tres (03) documentos públicos con indicios de irregularidades manifiestas; por lo que, ante dicha situación, esta Dirección Nacional, procede a rechazar el presente recurso jerárquico, confirmando, en consecuencia, por motivos distintos, la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo, y reteniendo las piezas que conforman el expediente en cuestión; para proceder de acuerdo a lo establecido en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Así las cosas, el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), establece relacionado a las funciones del Director Nacional, entre otras, que el mismo debe: “*Poner en conocimiento de la autoridad a la que corresponda cualquier intento de cometer actos ilícitos, así como cualquier acto que, ejecutado, presuma tener el mismo carácter*”.

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 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 y 77 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 28, 165, 171, 172, 173, 174, 175 y 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 **Leopoldina Beltré Segura**, en contra del oficio núm. ORH-00000150733, de fecha dieciséis (16) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; relativo al expediente registral núm. **9082025936395**; y, en consecuencia, confirma por motivos distintos, la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral.

TERCERO: Remite, el expediente registral núm. **9082025936395**, a la Dirección General de Persecución del Ministerio Público, a cargo de su director, magistrado **Wilson Manuel Camacho Peralta**, a los fines de que sea profundizada la investigación y sean tomadas las medidas de lugar, en atención a lo prescrito en el artículo 10, literal “j” del Reglamento General de Registro de Títulos.

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

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/jlra