

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2025-00088**

FECHA  
**22-05-2025**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2025-0530**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de mayo 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 dos (02) del mes de abril del año dos mil veinticinco (2025), por el señor **Víctor Rafael Moya Bonilla**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1700513-2 y **Helder Tavárez Villamán**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-1281954-5; con estudio profesional abierto en común en la avenida Abraham Lincoln núm. 456, Plaza Lincoln, Suite núm. 26, Sector La Julia, de esta ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, correo [vmoya@ldklegal.com](mailto:vmoya@ldklegal.com), tel. 829-760-0474.

En contra del oficio nm. O.R.252382, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372511509.

VISTO: El expediente registral núm. 4372511509, inscrito en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:01:00 p.m., contentivo de la solicitud de Certificación de estado jurídico del inmueble, sobre los derechos del Municipio San Rafael del Yuma, dentro de la Parcela 163, del Distrito Catastral Núm. 10.4, ubicado en Higüey, de fecha 20 de enero del año 2025, emitida por el Lcdo. Víctor Rafael Moya Bonilla.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 17,607.78 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 163, del Distrito Catastral Núm. 10.4, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia; identificado con la matrícula Núm. 1000004742”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del oficio núm. O.R.252382, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372511509; concerniente a la solicitud de Certificación de estado jurídico del inmueble, en virtud de instancia de fecha 20 de enero del año 2025, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 17,607.78 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 163, del Distrito Catastral Núm. 10.4, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia; identificado con la matrícula Núm. 1000004742”*, propiedad del **Municipio de San Rafael de Yuma**.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar 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, 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 trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), mediante el retiro del acto recurrido por Víctor Rafael Moya Bonilla, cédula de identidad Núm. 001-1700513-2, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos e interpuso esta acción recursiva en fecha dos (02) 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<sup>1</sup>.

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 interpuesta 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, el Registro de Títulos de Higüey calificó de forma negativa el expediente registral núm. 4372511509, contentivo de certificación de estado jurídico del inmueble; **b)** Que, la parte recurrente no estando de acuerdo con la calificación antes descrita, interpuso una solicitud de recurso jerárquico en contra del oficio Núm. O.R.252382, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025).

---

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

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso jerárquico, se ha observado 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, en fecha 20 de enero del año 2025, fue depositado ante las oficinas del Registro de Títulos de Higüey, la instancia contentiva de solicitud de certificación de estado jurídico del inmueble, en relación a una porción de terreno con una extensión superficial de 17,607.78 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 163, del Distrito Catastral núm. 10.4, del municipio de Higüey, matrícula núm. 1000004742, propiedad del **Municipio de San Rafael de Yuma**; **ii)** que, pudimos verificar que la parte recurrente interpone la presente acción recursiva partiendo de los siguientes supuestos: la publicidad registral debe garantizar la seguridad y la coherencia administrativa; el asiento registral debe respetar el principio de especialidad y cumplir con los requisitos formales; las anotaciones tienen carácter provisional o temporal y no pueden tener por efecto limitar o desnaturalizar los derechos registrados; la extinción de derechos registrados exige la verificación de la causa en observación del principio de legalidad; **iii)** que, en el caso que nos ocupa figura la anotación núm. 400276147, que textualmente hace constar lo siguiente: “A que la suma de los derechos registrados a favor del municipio de San Rafael de Yuma de 837, 260.00 Mts<sup>2</sup>, más 17,607.78 Mts<sup>2</sup>, equivalente a 854,867.01 Mts<sup>2</sup>, cantidad inferior a las transferencias realizadas, las cuales ascienden a 894,724.01 Mts, donde se demuestra que el municipio de San Rafael de Yuma ya no posee derechos registrados sobre la Parcela núm. 163, del Distrito Catastral núm. 10.4, ubicada en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con la matrícula núm. 1000004742, está habilitada a los fines de mantener las mejoras que están registradas sobre la parcela; **iv)** que, se puede verificar que el mismo no cumple con los requerimientos mínimos que debe contener todo asiento registral, principalmente con el principio de especialidad, ya que en el mismo no se logra identificar ni determinar la causa, ni el sujeto de derecho de dicha anotación; **v)** que, estamos en presencia de un asiento registral que no se enmarca en ninguna de las modalidades reconocidas de los asientos registrales, y por tanto su existencia no tiene un sustento legal, razón por la cual no debería figurar inscrito sobre este inmueble; **vi)** que, el Registro de Títulos procedió a extinguir de oficio un derecho registrado sin antes descartar la posibilidad de un error material; **vii)** que, corresponde validar la procedencia de cada asiento registral con los documentos base que dieron origen a los derechos causados por el **Municipio de San Rafael de Yuma**, considerando tanto la extensión superficial de cada porción, a fin de descartar que se haya consignado en la constancia una superficie mayor a la indicada en el acto de transferencia, como también a la causa del derecho para asegurar que esos asientos no se refieran a arrendamientos o ventas de mejoras que por error hayan sido ejecutadas como transferencias de porciones de terreno; **viii)** que, por todo lo antes expuesto, solicitamos declarar regular y válido el presente recurso jerárquico; revocar el oficio núm. O.R.252382, del expediente núm. 4372511509 y ordenar al Registro de Títulos de Higüey la emisión de la certificación de estado jurídico del inmueble sobre el inmueble en cuestión, propiedad del **Municipio de San Rafael de Yuma**, donde no se haga constar el asiento núm. 400276147, contentivo de anotación.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Higüey, calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio, bajo el fundamento de que: *“Rechazar el presente expediente, en virtud de que el Municipio de San Rafael de Yuma, no posee derechos registrados vigentes sobre el inmueble identificado como Parcela Núm. 163, del Distrito Catastral Núm. 10.4, del municipio de Higüey, provincia la Altagracia, por haber realizado rebajas y ventas parciales que excedieron la totalidad de los derechos adquiridos dentro del inmueble”* (sic).

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, los asientos registrales del inmueble objeto del presente recurso y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos:

- a. Que, el **Municipio de San Rafael del Yuma**, adquiere su derecho de propiedad dentro de la parcela núm. 163, del Distrito Catastral núm. 10.4, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, con una extensión superficial de 837,260.00, metros cuadrados, en virtud de Decreto Núm. 49-1040, de fecha 7 de junio del año 1949, transcrito en fecha 29 de junio del año 1949, según consta publicitado en el libro Núm. 2, folio núm. 235, hoja 241.
  
- b. Que, posteriormente el **Municipio de San Rafael del Yuma** realizó múltiples ventas parciales las cuales serán detalladas a continuación: **1-**la extensión superficial de 78,607.00 metros cuadrados a favor del señor Pedro Aristy, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 2, hoja núm. 025, volumen núm.1; **2-** la extensión superficial de 325,122.00 metros cuadrados, a favor del señor Luis Emilio, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 2, hoja núm. 026, volumen núm. 1; **3-** la extensión superficial de 35,215.93 metros cuadrados, a favor del señor Juan Mercedes, publicitada en el libro 1, folio núm. 2, hoja núm. 027; **4-**la extensión superficial de 40,247.30 metros cuadrados, a favor de la señora Ramona Rodriguez, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 2, hoja núm. 030; **5-** la extensión superficial de 195.00 metros cuadrados, a favor del señor Martin Naylor, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 2, hoja núm. 032; **6-** la extensión superficial de 300.00 metros cuadrados, a favor de la señora Liliana Maler; **7-** la extensión superficial de 331.70 metros cuadrados, a favor de la señora Antonia Morales, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 24, hoja núm. 053; **8-** la extensión superficial de 362.15 metros cuadrados, a favor del señor Juan Bobe, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 24, hoja núm. 053; **9-** la extensión superficial de 50,314.46 metros cuadrados, a favor de los señores Reynaldo Evangelista y Luis Ney Soto, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 33, hoja núm. 062; **10-** la extensión superficial de 25,157.23 metros cuadrados, a favor del señor Justiniano Estévez, publicitado en el libro núm. 1, folio núm. 33, hoja núm. 062; **11-** la extensión superficial de 251,545.20 metros cuadrados, a favor del señor José Manuel Muxo, publicitado en el libro núm. 1, folio núm. 48, hojas núm. 083/084; **12-** la extensión superficial de 541.43 metros cuadrados, a favor del señor Juan Julio Batista, publicitado en el libro núm. 1, folio núm. 58, hoja núm. 094; **13-** la extensión superficial de 1,500 metros cuadrados, a favor del señor Delvin Miguel, publicitado en el libro núm. 1, folio núm. 81, hoja núm. 110; **14-** la extensión superficial de 1,200 metros cuadrados, a favor del señor Winton José, publicitado en el libro núm. 1, folio núm. 81, hoja núm. 111; **15-** la extensión superficial de 33,329.76 metros cuadrados, a favor de los señores Robert Pierre y Gabriel Prunier, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 81, hoja núm. 111; **16-** la extensión superficial de 8,804.00 metros cuadrados, a favor de los señores Robert Pierre y Gabriel Prunier, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 81, hoja núm. 111; **17-** la extensión superficial de 12,237.62 metros cuadrados, a favor de Tejemon, C. por A., publicitado en el libro núm. 193, folio núm. 23, hoja núm. 008; **18-** la extensión superficial de 19,815.25 metros cuadrados, a favor de Manuel Santana, publicitado en el libro núm. 194, folio núm. 182, hoja núm. 16; **19-** la extensión superficial de 11,137.03 metros cuadrados, a favor del señor Francisco Antonio Lantigua, publicitada en el libro núm. 202, folio núm. 27, hoja núm. 073.

- c. Que, entre las rebajas realizadas a su derecho de propiedad resalta la efectuada en virtud de la Sentencia emitida por la Corte de Apelación de San Pedro de Macorís, de fecha 21 de mayo del año 1991, inscrita en fecha 14 de agosto del año 1991, donde se ordena rebajar de los derechos del **Municipio de San Rafael de Yuma** la extensión superficial de **50,314.46** metros cuadrados, dentro de la Parcela núm. **163**, del Distrito Catastral núm. **10.4**, del municipio de Higüey, a favor de los señores **Reinaldo Evangelista Aristy Mota** y **Luis Ney Soto Santana**, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 33, hoja núm. 062.
- d. Que, mediante Resolución emitida por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 6 de octubre del año 1997, inscrito en fecha 20 de octubre del año 1997, el derecho de propiedad correspondiente a los señores Reynaldo Evangelista Aristy Mota y Luís Ney Soto Santana, dentro de la Parcela núm. 163, del Distrito Catastral núm. 10.4, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, fueron cancelados por trabajos de deslinde, resultando las Parcelas núm. 163-N y 163-O, ambas del Distrito Catastral Núm. 10.4, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, publicitado en el libro núm. 1, folio núm. 54, hoja núm. 090.
- e. Que, conforme la Decisión Núm. 458, emitida por el Tribunal Superior de Tierras del Departamento Central, inscrita en fecha 17 de marzo del año 2008, revoca, en su numeral quinto, las resoluciones de fechas 6 de octubre del año 1997 y 30 de marzo del año 1999, emitidas ambas por el Tribunal Superior de Tierras, que aprobó los trabajos de deslinde dentro de la Parcela núm. 163, del Distrito Catastral núm. 10.4, del municipio de Higüey, que dieron como resultados las Parcelas núm. 163-N y 163-O, ambas del Distrito Catastral Núm. 10.4, del municipio de Higüey.
- f. Que, a raíz de esto el Tribunal Superior de Tierra, ordenó cancelar el derecho de propiedad de la Parcela núm. 163-N, del Distrito Catastral núm. 101.4, del municipio de Higüey, expedido a favor de los señores Reynaldo Aristy Mota y Luís Ney Soto Santana y en su lugar expedir: **1-** 17,607.78, metros cuadrados, a favor del **Municipio de San Rafael de Yuma**; **2-** 7,546.32, metros cuadrados, a favor del Lcdo. Camilo Rondón Perozo; **3-** 25,146.32, metros cuadrados a favor de los señores Reynaldo Aristy Mota y Luis Ney Soto Santana para ser registrados dentro de la Parcela Núm. **163**, del Distrito Catastral Núm. **10.4**, del municipio de Higüey.
- g. Que, en virtud de la referida Decisión Núm. 458, fue expedida la constancia anotada sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **17,607.78** metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. **163**, del Distrito Catastral Núm. **10.4**, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia; identificado con la matrícula Núm. **1000004742**”*, a favor del **Municipio de San Rafael de Yuma**, teniendo su origen en anulación de deslinde, según documento de fecha 12 de enero del año 2008, inscrito en fecha 17 de marzo del año 2008, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, publicitada en el libro núm. 0282, folio núm. 167, hoja núm. 154.
- h. Que, sobre el registro complementario del inmueble antes descrito, identificado con la matrícula núm. **1000004742**, se encuentra asentada la anotación núm. 400276147, la cual establece que: *“la suma de los derechos registrados a favor del Municipio de San Rafael de Yuma de 837,260.00 metros*

*cuadrados más 17,607.78 metros cuadrados, equivalentes a 854,867.78 metros cuadrados, cantidad inferior a las transferencias realizadas las cuales ascienden a 894,724.01 metros cuadrados, donde se demuestra que el Municipio de San Rafael de Yuma ya no posee derechos registrados sobre la parcela 163 del distrito catastral núm. 10.4, ubicado en el Municipio de Higüey, provincia la Altagracia”, conforme figura en el libro 0508, folio núm. 239, hoja núm. 219.*

- i. Que, en fecha 13 de marzo del año 2025, el Registro de Títulos de Higüey, procedió a rechazar la solicitud de certificación de estado jurídico del inmueble sobre los derechos del **Municipio de San Rafael de Yuma**, dentro de la parcela núm. 163, del Distrito Catastral núm. 10.4, del municipio de Higüey, producto de esta anotación, haciendo constar que él mismo no posee derechos registrados vigentes por las múltiples ventas parciales realizadas.

CONSIDERANDO: Que, acorde a lo planteado en la relación de hechos, queda evidenciado que la Decisión núm. 458, de fecha 12 de febrero del año 2008, ordena el registro del derecho de propiedad del **Municipio de San Rafael de Yuma**, sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 17,607.78 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 163, del Distrito Catastral Núm. 10.4, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia”*, el cual fue asentado en la constancia anotada, Libro 1183, folio 059 y libro RC 1115, folio RC 116, e identificado en el Registro de Títulos con la matrícula 1000004742.

CONSIDERANDO: Que, si bien figura publicitada en el registro complementario del referido inmueble, una anotación que señala que el Municipio de San Rafael de Yuma, ya no posee derechos registrados sobre la Parcela Núm. 163, del Distrito Catastral Núm. 10.4, por efecto de las transferencias parciales que exceden la superficie adquirida originalmente por éste, esta dirección nacional, luego del análisis de los asientos registrales del referido inmueble, ha comprobado que posterior a la inscripción del derecho de propiedad, no se encuentran asentadas transferencias realizadas por el **Municipio de San Rafael de Yuma**, tampoco actuaciones técnicas o registrales que involucren su cancelación. Por consiguiente, este derecho figura vigente dentro del tracto sucesivo del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, de lo anterior se infiere que, la inscripción de un asiento contentivo de Anotación no cancela un derecho de propiedad; puesto que la finalidad de la misma es publicitar a los terceros algunas situaciones puntuales que involucre el inmueble; contrario a lo establecido por el Registro de Títulos de Higüey en el oficio de rechazo.

CONSIDERANDO: Que, conforme el artículo 72 de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, la publicidad registral consiste en “la publicidad referida al inmueble, sus titulares y el estado jurídico del mismo”, esta implica, certificaciones, informes y consultas. En el caso que nos ocupa, la parte interesada procedió a solicitar una certificación de estado jurídico del inmueble antes descrito (un medio de publicidad registral), sobre los derechos del Municipio de San Rafael de Yuma, obteniendo como respuesta del Registro de Títulos una calificación negativa, alegando que este sujeto registral no constaba con derechos registrados vigentes.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo planteado, es un deber del Registro de Títulos como órgano facultado para otorgar la publicidad registral, acreditar el estado jurídico del inmueble con las situaciones jurídicas que contengan, en cumplimiento al aspecto positivo del principio de legitimidad, respecto a que el derecho existe y pertenece a su titular, por no existir un asiento registral que lo cancele.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, entre los principios que destaca en el sistema registral dominicano, resalta el Principio de Publicidad, que consiste en *“la presunción de exactitud del registro, dotando de fe pública su constancia”*, conforme lo dispone la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario. En ese mismo tenor, el Tribunal Constitucional de la República Dominicana, ha afirmado la importancia de los citados principios, señalando que: *“Este colegiado en la Sentencia TC/0093/15, del siete (7) de mayo de dos mil quince (2015), determinó la importancia de los principios de legitimidad y publicidad del registro a los fines de establecer la titularidad del derecho de propiedad. En el presente caso, el Tribunal pone énfasis en los principios de legitimidad y de publicidad, los cuales básicamente hacen de fe pública que el derecho de propiedad sobre el inmueble registrado existe, y que, además, es del titular establecido en el mismo, siendo oponible dicho registro a terceros”*.<sup>2</sup>

CONSIDERANDO: Que, asimismo, la finalidad de la publicidad formal de las informaciones de los Registros de Títulos es otorgar certeza de lo contenido en sus libros, acreditando los derechos reales, cargas, gravámenes, anotaciones y afectaciones sobre un inmueble, identificando sus titulares y transparentando las circunstancias jurídicas, alcance y limitaciones de estas titularidades acorde a lo contemplado en los asientos registrales, para garantizar la seguridad jurídica preventiva en las transacciones, generando de este modo la confianza en el tráfico inmobiliario. Así las cosas, procede la emisión de la certificación de estado jurídico sobre los derechos del **Municipio de San Rafael de Yuma**, conforme constan en los asientos registrales del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, en lo que respecta a lo alegado por la parte recurrente, sobre que el asiento registral debe respetar el principio de especialidad y cumplir con los requisitos formales, en contraposición a la anotación publicitada en el registro complementario del inmueble, al establecer que no se identifican, ni determina, la causa y el sujeto de derecho de esta anotación, esta dirección nacional considera que el Registro de Títulos puede anotar circunstancias registradas que afecten el estado jurídico del inmueble y que deban ser aclaradas a terceros, para poder aplicar adecuadamente el principio de publicidad.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la función calificadora implica la facultad de examinar, verificar y calificar la actuación solicitada, valorando sus formas, requisitos y demás circunstancias, conforme al cumplimiento de los principios registrales y normativa aplicable. Por ende, si durante el ejercicio de la calificación se detectan situaciones registrales que requieran la aclaración o rectificación, el Registro de Títulos podrá realizar sobre el registro complementario del inmueble, la inscripción de ciertas notas

---

<sup>2</sup> Sentencia núm. TC/0142/20, de fecha 13 de mayo del 2020. Expediente núm. TC-04-2019-0060, relativo al recurso de revisión constitucional de decisión jurisdiccional incoado por los señores Augusto Félix Matos y Sonia Abreu contra la Sentencia núm.110, dictada por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia el catorce (14) de marzo de dos mil dieciocho (2018).

aclaratorias donde se publiciten las mismas, especialmente cuando afectan la correcta aplicación de los principios registrales de especialidad y tracto sucesivo.

CONSIDERANDO: Que, si bien las notas aclaratorias en el Certificado de Título solo pueden ser asentadas por un mandato normativo, en el caso del registro complementario, que es donde se aplica la técnica del folio real y tracto sucesivo del inmueble, se incorporan los derechos reales, cargas, gravámenes, afectaciones, modificaciones, cancelaciones y cualquier otro dato relevante conforme el artículo 98 del Reglamento General del Registro de Título. De igual forma, el artículo 99 literal m, del mismo reglamento, identifica que se publicita en el registro complementario del inmueble “Cualquier otro acontecimiento que resulte de interés para el historial del inmueble”.

CONSIDERANDO: Que, en ese orden de ideas, la anotación asentada sobre el inmueble es una nota informativa o aclaratoria por la que se comunica las situaciones acontecidas en el inmueble sobre el excedente de las transferencias realizadas por el **Municipio de San Rafael de Yuma** y que, por consiguiente, impide la correcta aplicación de los principios registrales de: **i)** legitimidad y tracto sucesivo, al crearse porciones de parcela cuya sumatoria total excede de lo que originalmente tiene la parcela donde fueron constituidas, lo que genera una discordancia en el historial y debilita la certeza de su existencia; **ii)** especialidad, por no poder determinarse de manera inequívoca las titularidades vigentes sobre este inmueble, afectando de este modo la precisión de estos objetos de registro.

CONSIDERANDO: Que, en virtud de lo planteado, contrario a lo alegado por la parte recurrente, las características de la anotación publicitada no requieren de la descripción de los elementos del sujeto y causa, al tratarse de una nota informativa sobre un acontecimiento que resulta de interés para el historial del inmueble, no tratándose de una actuación registral que está supeditada a ciertos requisitos. No obstante, se tiene a bien señalar que, esta anotación debe ser rectificadora a los fines de que sea adecuada al contexto por el cual se genera y se omite la parte que establece: *“donde se demuestra que el municipio de San Rafael de Yuma ya no posee derechos registrados sobre la Parcela núm. 163, del Distrito Catastral núm. 10.4, ubicada en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia, identificada con la matrícula núm. 1000004742, está habilitada a los fines de mantener las mejoras que están registradas sobre la parcela”* en vista consta vigente y publicitado su derecho de propiedad, por motivo de la citada decisión judicial que ordenó su registro, como hemos señalado con anterioridad.

CONSIDERANDO: Que, para que la anotación cumpla con la finalidad para la cual fue asentada, el Registro de Títulos deberá establecer en la misma lo siguiente: **“ANOTACIÓN:** Se hace constar la presente nota informativa, relativa a un acontecimiento de interés sobre el historial de la Parcela Núm. **163**, del Distrito Catastral Núm. **10.4**, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, originada con una extensión superficial de 837,260.00 metros cuadrados, en favor del **Municipio de San Rafael de Yuma**, sobre la cual fueron realizadas transferencias parciales por este titular, que suman la totalidad de 894,724.01 metros cuadrados, quedando acreditado en los asientos registrales que existe un excedente de 57,464.01 metros cuadrados, afectando el tracto sucesivo de este inmueble, así como los principios de legitimidad y especialidad”.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional, además, entiende pertinente asentar dicha anotación informativa sobre las porciones de parcelas generadas por las transferencias parciales del **Municipio de San Rafael de Yuma**, inscritas desde el día 19 de diciembre del año 2001, publicitadas a partir del libro núm. 1, folio núm. 81, hoja núm. 111, donde se visualiza la sobreventa realizada en la “Parcela núm. 163, del Distrito Catastral núm. 10.4, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia”.

CONSIDERANDO: Que, de igual forma, sobre el argumento de la parte recurrente, respecto a que las anotaciones tienen carácter provisional o temporal, y ésta tiene una connotación definitiva y perpetua, limitando y desnaturalizando los derechos registrados, tenemos a bien enfatizar que conforme se ha establecido en los considerandos precedentes, la finalidad de esta anotación es otorgarle cognoscibilidad a situaciones acontecidas en el inmueble y que afectan su historial para garantizar la seguridad jurídica preventiva del tráfico inmobiliario por medio de la publicidad registral. Esta anotación quedaría sin efecto una vez se regularice dichas circunstancias ante los organismos correspondientes.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los cánones que conforman la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”; el de **Publicidad**, el cual establece: “*la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*” y el Principio de el de **Especialidad**, el cual consiste en: “*la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, destaca además entre los principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana el **Principio de Tracto Sucesivo**, que dispone: “*con posterioridad al primer registro, para ejecutar actos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales, cargas o gravámenes sobre inmuebles, se requiere que previamente conste registrado el derecho de la persona que otorga, o en cuyo nombre se otorgan los mismos*”.

CONSIDERANDO: Que, por todo lo antes expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger parcialmente el presente Recurso Jerárquico; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey; 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 Higüey, a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y visto el Principio II, y los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 26, 28, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); Resolución DNRT-DT-2023-001, sobre Requisitos para Actuaciones Registrales, de fecha veintiocho (28) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023).

## 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, **acoge de manera parcial** el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Víctor Rafael Moya Bonilla**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1700513-2 y **Helder Tavárez Villamán**, dominicano, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm.001-1281954-5, en contra del oficio de rechazo Núm. O.R.252382, de fecha trece (13) del mes de marzo del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de Higüey; y, en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el citado órgano registral, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:01:00pm., contentiva de solicitud de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en relación con el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 17,607.78 metros cuadrados, dentro de la Parcela Núm. 163, del Distrito Catastral Núm. 10.4, ubicado en el municipio de Higüey, provincia la Altagracia; identificado con la matrícula Núm. 1000004742” propiedad del Municipio de San Rafael de Yuma*, y en consecuencia:

1. Rectifica el asiento Núm. 400276147, contentivo de **Anotación**, en el registro complementario del referido inmueble, para que en lo adelante se lea de la siguiente manera: **“ANOTACIÓN:** Se hace constar la presente nota informativa, relativa a un acontecimiento de interés sobre el historial de la Parcela **163**, del Distrito Catastral **10.4**, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, originada con una extensión superficial de **837,260.00** metros cuadrados, en favor del **Municipio de San Rafael de Yuma**, sobre la cual fueron realizadas transferencias parciales por este titular, que suman la totalidad de **894,724.01** metros cuadrados, quedando acreditado en los asientos registrales que existe un excedente de **57,464.01** metros cuadrados, afectando el tracto sucesivo de este inmueble, así como los principios de legitimidad y especialidad”.
2. Emitir la Certificación de Estado Jurídico del inmueble identificado en este ordinal.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey, asentar en el Registro Complementario de los inmuebles identificados dentro del ámbito de la Parcela Núm. **163**, del Distrito Catastral Núm. **10.4**, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, siendo estos: **1-** Porción de terreno con una extensión superficial de **33,329.76** metros cuadrados, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 81, hoja núm. 111; **2-** Porción de terreno con una extensión superficial de **8,804.00** metros cuadrados, publicitada en el libro núm. 1, folio núm. 81, hoja núm. 111; **3-** Porción de terreno con una extensión superficial de **12,237.62** metros cuadrados, publicitado en el libro núm. 193, folio núm. 23, hoja núm. 008; **4-** Porción de terreno con una extensión superficial de **19,815.25** metros cuadrados, publicitado en el libro núm. 194, folio núm. 182, hoja

núm. 16; **5-** Porción de terreno con una extensión superficial de 11,137.03 metros cuadrados, publicitada en el libro núm. 202, folio núm. 27, hoja núm. 073, la siguiente anotación:

1. **ANOTACIÓN:** Se hace constar la presente nota informativa, relativa a un acontecimiento de interés sobre el historial de la Parcela Núm. **163**, del Distrito Catastral Núm. **10.4**, ubicada en el municipio de Higüey, provincia La Altagracia, originada con una extensión superficial de **837,260.00** metros cuadrados, en favor del **Municipio de San Rafael de Yuma**, sobre la cual fueron realizadas transferencias parciales por este titular, que suman la totalidad de **894,724.01**, metros cuadrados, por lo que queda acreditado en los asientos registrales que existe un excedente de **57,464.01** metros cuadrados, afectando el tracto sucesivo de este inmueble, así como los principios de legitimidad y especialidad”.

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

SEXTO: 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