

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2025-00116

FECHA
30-06-2025

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2025-0530

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los treinta (30) 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 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, 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: El expediente registral núm. 4372524636, inscrito en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veinticinco (2025), a las 12:01:00 p.m., el cual versa sobre la Resolución DNRT-R-2025-00088, de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos, la cual acoge de manera parcial el Recurso Jerárquico en relación a 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.

VISTA: La Resolución Núm. DNRT-R-2025-00088, de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

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, sobre el Recurso Jerárquico que fue interpuesto 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**, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos emitió la Resolución Núm. DNRT-R-2025-00088, de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025),

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional pudo verificar que, la Resolución Núm. DNRT-R-2025-00088, de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), ordenó en el numeral Cuarto lo descrito a continuación:

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”.

CONSIDERANDO: Que, se ha podido constatar que, entre las motivaciones de la citada resolución se estableció lo siguiente “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, al verificarse lo estipulado en ordinal cuarto de la parte dispositiva de la Resolución Núm. DNRT-R-2025-00088, emitida por esta Dirección Nacional se ha podido evidenciar que se cometió el error de haber señalado que se inscriba la anotación sobre el inmueble identificado como “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”, en virtud de que el mismo se encuentra cancelado por efecto de deslinde.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es necesario enmendar el error ocasionado y hacer constar en la resolución núm. DNRT-R-2025-00088, solo los inmuebles vigentes en la parcela 163, distrito catastral 10.3, municipio de Higüey, provincia la Altagracia, que se originaron a partir del excedente señalado en virtud de las transferencias realizadas por **Municipio de San Rafael de Yuma**.

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo orden de ideas, en atención a la función calificadora que ejerce el director(a) nacional de Registro de Títulos, en la valoración de un recurso jerárquico, se debe acreditar al momento de su decisión el estado jurídico del inmueble, además verificar el libro diario y los libros de certificados de título o de constancias anotadas, así como, los libros del registro complementario al certificado de título o constancia anotada. Por consiguiente, es necesario señalar las personas propietarias de los referidos inmuebles que aún estén vigentes y sobre los que debe recaer la referida anotación,

CONSIDERANDO: Que, el artículo 106 del Reglamento General de Registro de Títulos estipula el error puramente material como “aquel cometido por el Registro de Títulos, que no modifica la esencia del derecho, ni su objeto, ni su sujeto, ni su causa, y que es fruto de un error tipográfico, de una omisión, o de una contradicción entre el documento generado y el que fue tomado como fundamento para una actuación”, tal como sucede en el caso de la especie, por los motivos expuestos, pero ocasionado por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, en tal sentido, en las consideraciones anteriores ha quedado evidenciado que, las disposiciones contenidas en los artículos 105 y 106 del Reglamento General de Registro de Títulos, instituido por la resolución 788-2022, le son aplicables al caso que nos ocupa, toda vez que se trata de un error puramente material contenido en una decisión de este órgano, quien deberá enmendarla de oficio para solucionar la inexactitud registral que se presenta en los asientos registrales del inmueble objeto del presente recurso.

CONSIDERANDO: Que, para enmendar el error material efectuado en el dispositivo de la resolución núm. DNRT-R-2025-00088, se procederá a ordenar la rectificación del documento que la sustenta, considerándose esta para el órgano registral que nos ocupa como, aquella acción por la que se corrige de oficio un error material ocasionado en la decisión que resulta de un recurso jerárquico, emitida por la Dirección Nacional de Registro de Títulos.

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: Se rectifica la resolución núm. DNRT-R-2025-00088, de fecha de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por la Dirección Nacional de Registro de Título a los fines de que se lea de la manera siguiente:

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 vigentes dentro del ámbito de la Parcela Núm. **163**, del Distrito Catastral Núm. **10.4**, del municipio de Higüey, provincia La Altagracia, originados del excedente transferidos por el **Municipio de San Rafael de Yuma**, siendo estos: **1-** Porción de parcela con una extensión superficial de **33,329.76** metros cuadrados, publicitada en el libro núm. 232, folio núm. 135, hoja núm. 086, a favor de **Inversiones Caracalla, S. A.**; **2-** Porción de parcela con una extensión superficial de **8,804.00** metros cuadrados, publicitada en el libro núm. 232, folio núm. 135, hoja núm. 086, a favor de **Inversiones Caracalla, S. A.**; **3-***

*Porción de parcela con una extensión superficial de 12,237.62 metros cuadrados, publicitado en el libro núm. 193, folio núm. 23, hoja núm. 008, favor de la compañía **Tejemon, C. por A.**; 4- Porción de parcela, con una extensión superficial de 11,137.03 metros cuadrados, publicitada en el libro núm. 202, folio núm. 27, hoja núm. 073, a favor de **Onavel Andres Aristy Cedeño, Amable Miguel Aristy Cedeño, Karen Magdalena Aristy Cedeño y Jenny Mariela Aristy Cedeño**, la anotación siguiente:*

- 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.

SEGUNDO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey que, por efecto de la rectificación señalada en el ordinal previo, proceda a ejecutar las acciones identificadas en el ordinal cuarto de la Resolución Núm. DNRT-R-2025-00088, de fecha veintidós (22) del mes de mayo del año dos mil veinticinco (2025), emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos.

TERCERO: 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