

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00100

FECHA
14-07-2026

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0982

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los catorce (14) días del mes de julio 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 ocho (08) del mes de junio año dos mil veintiséis (2026), por la señora **Wilma Lisauri Zapata Herrera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, casada, portadora de la cédula de identidad y electoral Núm. 003-0109966-9, domiciliada y residente en la calle Rey David, Residencial Sembrador II, Edificio 16, Manzana C, Apto. 302, ciudad Juan Bosch, Santo Domingo Este y ocasionalmente, en la calle Pról. Máximo Gómez, Edificio 24, Apto. 102, Riviera del Sur, Baní, Provincia Peravia; quien se encuentra representada por el agrimensor **Alfredo José Molina Batista**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral Núm. 402-2110022-1, con estudio profesional abierto en la Calle Duverge, casi esquina Avenida 27 de febrero, del municipio Bani, provincia Peravia, teléfono: 809-522-5737, celular: 829-964-3991, correo electrónico: alfredomolinabatista@gmail.com.

En contra del oficio núm. O.R.296318, de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral núm. 2562624858.

VISTO: El expediente registral núm. 2562623081, inscrito en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:43 a.m., contentivo de solicitud de Actualización de Mensuras, en virtud de los documentos siguientes:

1) oficio de aprobación núm. 6642025089824, de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este; y,

2) acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Euclides Cordero Jimenez, notario público de los del número de Bani, con matrícula núm. 7145, suscrito por la señora **Wilma Lisauri Zapata Herrera**, en calidad de declarante, contentivo de acto de reconocimiento de mejora del propietario a favor de terceros; con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 305281635206, con una extensión superficial de 30.67 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3000430285”*; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Bani, mediante oficio de rechazo núm. O.R.29533, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026).

VISTO: El expediente registral núm. 2562624858, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), a las 03:33:00 p. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Bani, 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 núm. 657/2026, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado, por Carlos J. Moreta Báez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Peravia, mediante el cual se notifica a los señores Wilma Lisauri Zapata H., y Wilson Moisés Zapata.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 305281635206, con una extensión superficial de 30.67 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3000430285”*; resultando por efecto de actualización de mensuras la *“Parcela 30528163206, con una extensión superficial de 32.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia”*.

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.296318, de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Baní, relativo al expediente registral núm. 2562624858; concerniente a la solicitud de Actualización de Mensuras, con relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 305281635206, con una extensión superficial de 30.67 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3000430285”*; resultando por efecto de actualización de mensuras la *Parcela 30528163206, con una extensión superficial de 32.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Baní, provincia Peravia.*, propiedad de la señora **Wilma Lisauri Zapata Herrera**.

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 Bani procuraba la inscripción de Actualización de Mensuras, con relación al inmueble antes descrito;
- b) Que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Bani, mediante oficio de rechazo núm. O.R.29533, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026);
- c) que, posteriormente, mediante el expediente núm. 42562624858, fue interpuesta formal solicitud de reconsideración, la cual fue rechazada, mediante el oficio núm. O.R.296318, de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026);
- d) que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

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 fue emitido en fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veinticinco (25) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Alfredo José Molina Batista, cédula de identidad y electoral núm. 402-2110022-1, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción

recursiva en fecha ocho (08) del mes de junio año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro del plazo de los quince (15) días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia¹.

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, figuran como personas involucradas en este expediente registral: i) la señora **Wilma Lisauri Zapata Herrera**, en calidad de parte recurrente en la presente acción en jerarquía y titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa; y, ii) el señor **Wilson Moisés Zapata herrera**, en calidad de beneficiario del derecho de mejora sobre el inmueble que nos ocupa.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el presente recurso jerárquico fue notificado a **Wilson Moisés Zapata herrera**, mediante el antes citado acto de alguacil marcado con el núm. 657/2026, de fecha ocho (08) del mes de junio del año dos mil veintiséis (2026), instrumentado, por Carlos J. Moreta Báez, Alguacil Ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original, Peravia.

CONSIDERANDO: Que, por lo descrito en el párrafo anterior, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido interpuesta en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

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, 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, mediante el expediente núm. 6642025089824, fueron aprobados por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales Dpto. Este, los trabajos de actualización de mensuras, juntamente con la operación registral denominada mejora en favor de terceros, de conformidad con el artículo 24, numeral 71, de la Disposición Técnica DNMC-DT-2023-001 y artículo 26 sobre operaciones mixtas del mismo reglamento;
- ii. Que, Registro de Títulos de Bani, emitió oficio de rechazo de fecha 06 de abril del 2026 alegando lo siguiente: “este registro se ve imposibilitado de inscribir la mejora a favor de tercero en virtud de que se trata de una edificación en segundo nivel y lo que procedería es una constitución de condominio.
- iii. Que, el proceso de actualización de mensura efectuado al inmueble que nos ocupa tiene como objetivo hacer constar la existencia de una mejora construida en un segundo nivel, consistente en un local de block, techo de concreto, la cual, la titular registral, señora Wilma Lisauri Zapata Herrera, cedió mediante acto de reconocimiento de mejora a terceros de fecha 24 de noviembre del 2025;
- iv. Que, en diversas ocasiones hemos presentado la operación registral denominada mejora en favor de terceros, sobre inmuebles que figuran con mejoras edificadas de dos niveles, donde el segundo nivel es cedido a un beneficiario distinto al propietario, a razón de que el artículo 78 de la disposición técnica DNRT-DT-2025-003, sobre requisitos para actuaciones registrales y los artículos 24 y 25 del

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

Reglamento General de Registro de Títulos, no especifican ni califican la imposibilidad de ejecución de esta operación, cuando se trate de una edificación en un segundo nivel;

- v. Que, el plano aprobado del inmueble que nos ocupa, la designación catastral núm. 305281635206 del municipio de Bani, expresa en su boceto la existencia de una edificación de dos niveles que consiste en dos locales comerciales, uno por nivel, evidenciando esto la correcta identificación de las mejoras a ser anotada, cumpliendo a cabal, con lo dispuesto en el reglamento;
- vi. Que, los oficios de rechazo emanados del Registro de Títulos de Bani, en la función calificadora a manos de la registradora adscrita, constituyen en una gravosa violación de lo especificado en las normativas, toda vez que el expediente obrante técnico-registral núm. 2562623081, cumplía con las estipulaciones legales pertinentes;
- vii. Que, en razón de lo expuesto, se acoja en cuanto a la forma el presente Recurso Jerárquico, sea revocado los oficios de rechazos marcados con los números de expediente 2562623081 y 2562624858, emitidos por el Registro de Títulos de Bani, y, se ordene la inscripción de Mejora a favor de terceros al beneficiario de la misma, señor Wilson Moisés Zapata Herrera.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de Baní calificó de manera negativa la rogación original, indicando, *“Rechazar la presente solicitud por el motivo expuesto en el cuerpo del presente oficio y remitir el presente expediente a la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este, por la imposibilidad que tiene este Registro de ejecutar la presente actuación”*; debido a que, ... este Registro de Títulos se ve imposibilitado de inscribir la mejora a favor de tercero en virtud de que se trata de una edificación en segundo nivel y lo que procedería es una constitución de condominio, ya que la mejora a favor de terceros consiste en inscribir ante el Registro de Títulos un acto por el cual se reconoce el derecho de mejora (con carácter permanente) sobre un inmueble registrado, a favor de una persona distinta al propietario, con el propósito de constituir y publicitar este derecho real, según lo establece el artículo 78 de la Resolución DNRT-DT-2025-003, sobre los requisitos para actuaciones registrales.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada, nuestros originales y los sistemas de investigación, tiene a bien establecer la siguiente relación de hechos. A saber:

- i. Que, mediante el acto bajo firma privada de fecha treinta (30) del mes de junio del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Euclides Cordero Jimenez, notario público de los del número de Bani, con matrícula núm. 7145, contentivo de transferencia por venta, inscrito bajo el expediente registral núm. 2562518002, en fecha dos (02) del mes de julio del año dos mil veinticinco (2025), a las 11:37:10 a.m., la señora **Wilma Lisauri Zapata Herrera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 402-2452651-3, casada con Yrenice Alidaicy Encarnacion Mariñez, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 305281635206, con una extensión superficial de 30.67 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3000430285”*, como un bien propio, conforme consta publicitado en el Libro núm. 544, Folio núm. 238, Hoja núm. 179;
- ii. Que, posteriormente, en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), fue inscrito el expediente núm. 2562623081, contentivo de actualización de mensuras del inmueble antes indicado, en virtud del Oficio de aprobación núm. 6642025089824 de fecha 12 de febrero del año 2026, emitida por la Dirección Regional de Mesuras Catastrales del Departamento Este, en el cual resultó el inmueble identificado como: *“Parcela núm. 305281635206, con una extensión superficial de 32.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3000430285”*;

- iii. Que, se ha constatado que, en el plano individual del inmueble supra indicado, figura descrita una mejora consistente en: “*dos (2) locales de block, techo de concreto, dos niveles*”; sin embargo, el Registro de Títulos al momento de la ejecución del expediente, no consignó el asiento de derecho de mejora en el registro complementario del inmueble;
- iv. Que, asimismo, se ha verificado que, entre los documentos que componían el expediente antes mencionado, se encontraba el acto bajo firma privada, de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), suscrito por la señora **Wilma Lisauri Zapata Herrera**, en calidad de declarante, legalizadas las firmas por el Lcdo. Víctor Euclides Cordero Jimenez, notario público de los del número de Bani, con matrícula Núm. 7145, contentivo de acto de reconocimiento de mejora del propietario en Favor de terceros, y;
- v. Que, mediante oficio de rechazo núm. O.R.292533, de fecha seis (06) del mes de abril del año dos mil veintiséis (2026), el Registro de Títulos de Baní rechazó la rogación del expediente núm. 2562623081; actuación registral que luego fue reconsiderada bajo el expediente 2562624858, y posteriormente rechazada, confirmando la calificación negativa emitida originalmente.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, esta Dirección Nacional tiene a bien señalar que, mediante acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Euclides Cordero Jimenez, notario público de los del número de Baní, con matrícula núm. 7145, contentivo de acto de reconocimiento de mejora del propietario a favor de terceros, la señora **Wilma Lisauri Zapata Herrera**, en su calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa, reconoce y declara que: “*esta investida con el derecho de propiedad sobre el indicando inmueble, en el cual se encuentra edificado dos mejoras individuales descritas como: dos locales de blocks, con techo de concreto de dos niveles (un local por nivel), con acceso independiente a la vida pública*. Asimismo, reconoce y declara, que le otorga como beneficiario el derecho de mejora consistente en el local de block con techo de concreto, al señor **Wilson Moisés Zapata Herrera**, dominicano, mayor de edad, casado con **Yrenice Alidaicy Encarnacion Mariñez**, cédula de identidad núm. 402-2090076-1.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), en su artículo 23 define la mejora como: “(...) *todo lo edificado, clavado, plantado y adherido al terreno, con carácter permanente o temporal, que aumente su valor*”, y a su vez, indica en el artículo 24 respecto de las mejoras a ser anotadas, que: “(...) Sólo se anotan en el Registro Complementario las mejoras permanentes sobre inmuebles registrados, debidamente identificadas mediante un trabajo de mensuras aprobado por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales competente” (subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en ese mismo tenor, el artículo 25 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*) establece que: “*Las mejoras permanentes a favor de terceros sólo se anotarán en el Registro Complementario del Inmueble cuando: (i) una decisión de un Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria así lo ordene, a consecuencia del proceso judicial de saneamiento; o (ii) el consentimiento expreso del propietario del inmueble esté contenido en un acto jurídico*”; en consecuencia, dicha autorización ha quedado plenamente expresada en el acto de reconocimiento de mejora a favor de terceros suscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), por la propietaria del inmueble. (Resaltado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, al respecto, y para la valoración del fondo de la acción que se trata, es oportuno recalcar que, conforme se evidencia en el plano individual del inmueble que nos ocupa (*resultante de la actualización de mensura*), las mejoras construidas sobre el inmueble consisten en: “*dos (2) locales de block, techo de concreto, dos niveles (un nivel por local)*”; por lo que, de acuerdo a lo expuesto consta debidamente especificado y aprobado

por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del departamento Este, que se trata de dos mejoras distintas edificadas sobre la misma parcela.

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, en otro aspecto entre los argumentos establecidos por el Registro de Títulos en el oficio de rechazo, se expresa que un segundo piso no constituye una mejora, sino que, lo que procedería es una constitución de condominio, es preciso enfatizar que, la Ley núm. 108-05, dispone en su artículo 100, párrafo VI, que, *los diferentes pisos de una edificación ubicada en terrenos registrados no pueden pertenecer a distintos propietarios si no están edificados al régimen de condominio.*

CONSIDERANDO: Que, en ese tenor, ante el caso que nos ocupa, la actuación registral rogada por la parte interesada, de acuerdo a los documentos aportados por ante el Registro de Títulos y conforme a la instancia recursiva, es el registro de derecho de mejoras en favor terceros sobre el segundo nivel y no así el derecho de propiedad respecto a dicha edificación.

CONSIDERANDO: Que, la Resolución núm. DNRT-DT-2025-003, Disposición Técnica de Requisitos para Actuaciones Registrales, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), dispone en su artículo 78 con relación a la Mejora en favor de terceros que la misma: *“Consiste en inscribir ante el Registro de Títulos un acto por el cual se reconoce el derecho de Mejora (con carácter permanente) sobre un inmueble registrado, a favor de una persona distinta al propietario, con el propósito de constituir y publicitar este derecho real.”*

CONSIDERANDO: Que, en el marco de la constitución de un inmueble en condominio, contrario a lo establecido por el Registro de Títulos en atención al fundamento de su rechazo, esta Dirección Nacional estima pertinente agregar que, el artículo 19 de la ley núm. 5038 sobre condominios, modificada por la ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece el carácter voluntario para llevar a cabo este procedimiento, al expresar que: *“La o las personas que desean afectar al presente régimen de condominio un inmueble, deberán registrar de acuerdo con la ley de Registro Inmobiliario sus derechos en relación con el inmueble”*; y en el caso de especie, las partes interesadas versa sobre un derecho real de mejora, no así el derecho de propiedad del inmueble. (Énfasis nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en atención de lo planteado es preciso destacar que sí procede la inscripción de Mejora en favor del señor **Wilson Moisés Zapata Herrera**, sobre los locales edificados en el inmueble de referencia, puesto que, esta Dirección Nacional ha podido validar que, para el conocimiento de la rogación contentiva de Mejora en favor de terceros, constan depositados todos los requisitos establecidos por las normas que regulan la materia de que se trata y en la Resolución DNRT-DT-2025-003, emitida por esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, en fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

CONSIDERANDO: Que, es oportuno mencionar que, el artículo 3 numeral 1, de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece el **Principio de Juridicidad**, indicando que: *“En cuya virtud **toda la actuación administrativa se somete plenamente al ordenamiento jurídico del Estado.**”* (Negrita es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6, de la Ley núm. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo, establece lo siguiente: *“**Principio de eficacia:** En cuya virtud en los procedimientos administrativos las autoridades removerán de oficio los obstáculos puramente formales, evitarán la falta de respuesta a las peticiones formuladas, las dilaciones y los retardos.”* (Resaltado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y en aplicación de los principios de **Eficacia** y **Juridicidad**, señalados en los párrafos anteriores, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el

presente Recurso Jerárquico, toda vez que, la parte recurrente cumplió con los requisitos establecidos en la normativa registral vigente; y en consecuencia, revoca la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Bani; 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 Bani a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y los artículos 74, 75, 77 de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 23, 25, 43, 62, 63, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); 78 de la Resolución DNRT-DT-2025-003; 19 de la ley núm. 5038 sobre condominios; 3, numerales 1 y 3 de la Ley 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

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** el Recurso Jerárquico, interpuesto por las señoras **Wilma Lisauri Zapata Herrera**, en contra del oficio Núm. O.R.296318, de fecha doce (12) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de Bani, relativo al expediente registral Núm. 2562624858; 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 Bani, a realizar la ejecución registral que se deriva de la rogación original, inscrita en fecha dieciocho (18) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:43 a.m., contentivo de solicitud de Actualización de Mensuras, con relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 305281635206, con una extensión superficial de 30.67 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia, identificado con la matrícula núm. 3000430285*”; del cual resultó por efecto de actualización de mensuras el inmuebles descrito como: “*Parcela 30528163206, con una extensión superficial de 32.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia*”, y, en consecuencia:

i. Realizar el asiento registral contentivo de: **TRABAJOS TÉCNICOS**. Se sustituye la Designación Catastral: Parcela 305281635206, con una extensión superficial de 30.67, del municipio y provincia Bani por la Designación Catastral: Parcela 30528163206 del municipio y provincia Bani, y la superficie queda actualizada como sigue: 32.09 Metros Cuadrados. Teniendo su origen **ACTUALIZACIÓN DE MENSURAS**, según consta en el documento de fecha doce (12) del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), Oficio De Aprobación Núm. 6642025089824, emitido por la Dirección Regional de Mensuras Catastrales del Departamento Este;

ii. Emitir el original y duplicado de certificado de título del inmueble identificado como: “*Parcela 30528163206, con una extensión superficial de 32.09 metros cuadrados, ubicado en el municipio de Bani, provincia Peravia*”, a favor **Wilma Lisauri Zapata Herrera**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm. 003-0109966-9, casada con **Esmerlin Rosario Paredes**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm. 223-0042731-1. El derecho fue adquirido a **Yrenice Alidaicy Encarnacion Mariñez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, Cédula de Identidad No.402-2452651-3, soltera. El derecho tiene su

origen en **VENTA**, según consta en el documento de fecha 30/jun/2025, Acto bajo firma privada legalizado por el Lic. Víctor Euclides Cordero Jimenez, notario público de los del número de Bani, con matrícula No.7145. Este inmueble es un BIEN PROPIO. Inscrito a las 11:37:10 a. m. el 02/jul/2025.

iii. Realizar el asiento registral contentivo de **Mejora en favor de terceros**, consistente en: “*Dos locales de block, techo de concreto, dos niveles*”, en favor de **Wilson Moisés Zapata Herrera**, dominicano, mayor de edad, cédula de identidad núm. 402-2090076-1, casado con **Yrenice Alidaicy Encarnacion Mariñez**, dominicana, mayor de edad, cédula de identidad núm. 402-2452651-3. El derecho tiene su origen en virtud del acto bajo firma privada de fecha veinticuatro (24) del mes de noviembre del año dos mil veinticinco (2025), legalizadas las firmas por el Lic. Víctor Euclides Cordero Jimenez, notario público de los del número de Bani, con matrícula núm. 7145;

iv. Practicar los asientos registrales en el Registro Complementario del referido inmueble, con relación a las actuaciones antes descritas.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de Bani, 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/yga