

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00156**

FECHA  
**06-11-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-2324**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los seis (06) días del mes de noviembre del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 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 veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), por **Argentina Bernard Concepción**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, cédula de identidad y electoral Núm. 001-1777362-2, residente en el Estado de la Florida, Estado Unidos de Norteamérica y domiciliada en la Calle Minerva Mirabal, Núm. 39, Residencial Amanda II, Municipio de Santo Domingo Este, Provincia de Santo Domingo, en calidad de heredera del finado **Agustín Bernard Pereyra**, debidamente representada por Licda. Dilenia Casimiro Mercedes, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la cédula de identidad y electoral No. 001-0919873-9, con estudio profesional abierto en la Plaza Rosa, Local Núm. 202, Carretera Mella, esq. Central, Urb. Lucerna, Santo Domingo Este, Teléfono: (829)-891-1488. Correo electrónico: [dilenia30@gmail.com](mailto:dilenia30@gmail.com).

En contra del Oficio Núm. O.R.234981, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372425986.

VISTO: El expediente registral Núm. 4372424209, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 05:02:10 p. m., contentivo de solicitud de Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, en virtud de la instancia de fecha veintinueve (29) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por la Licda. Dilenia Casimiro Mercedes, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 87,500.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3, del Distrito Catastral Núm. 10.1, ubicada en el municipio Higüey, Provincia La Altagracia, identificada con el Núm. 3000420832”*; proceso que culminó

con el oficio de rechazo núm. O.R.233280 de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024).

VISTO: El expediente registral núm. 4372425986, inscrito en fecha doce (12) del mes de agosto del año dos mil veinticuatro (2024), a las 11:41:53 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Higüey, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial, proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 87,500.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3, del Distrito Catastral Núm. 10.1, ubicada en el municipio Higüey, Provincia La Altagracia, identificada con el Núm. 3000420832”*.

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 ha sido apoderada de un Recurso Jerárquico en contra del Oficio núm. O.R.234981, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral No. 4372425986, concerniente a la solicitud de reconsideración de la rogación original contentiva de solicitud Certificación de Estado Jurídico del Inmueble, en virtud instancia de fecha veintinueve (29) de julio del año dos mil veinticuatro (2024), suscrita por la Licda. Dilenia Casimiro Mercedes; con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 87,500.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3, del Distrito Catastral Núm. 10.1, ubicada en el municipio Higüey, Provincia La Altagracia, identificada con el Núm. 3000420832”*.

CONSIDERANDO: Que, el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico el día veintiséis (26) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>.

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 incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 20, párrafo II, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución Núm. 788-2022).

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 Higüey, procuraba la emisión de una Certificación de Estado Jurídico emitida bajo el expediente registral Núm. **4372424209**, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024), a las 05:02:10 p. m., en relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 87,500.65 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. 3, del Distrito Catastral Núm. 10.1, ubicada en el municipio Higüey, Provincia La Altagracia, identificada con el Núm. 3000420832”*; **b)** que, la citada rogación fue calificada de forma negativa por el Registro de Títulos de Higüey, a través del oficio Núm. O.R.233280, de fecha treinta (30) del mes de julio del año dos mil veinticuatro (2024); **c)** Que, la parte recurrente interpuso una solicitud de reconsideración en contra del referido oficio, la cual fue rechazada en virtud de que el señor Agustín Bernard Pereya no posee de derechos vigentes dentro de la Parcela 3, del Distrito Catastral Núm. 10.1, mediante oficio Núm. O.R.234981, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024) y, **e)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de dicho oficio.

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, el Registro de Títulos de Higüey emitió un oficio de rechazo a la solicitud de reconsideración, en virtud de que el señor Agustín Bernard Pereya no posee de derechos vigentes dentro de la Parcela 3, del Distrito Catastral Núm. 10, **ii)** que, la solicitud de reconsideración fue interpuesta por la señora Argentina Bernard Concepción, única continuadora jurídica del señor Agustín Bernard Pereyra, quien afirma no haber vendido los derechos que le corresponden del inmueble identificado Parcela 3, Distrito Catastral Núm. 10.1, Matrícula Núm. 3000420832; **iii)** que, el Registro de Títulos estableció en su oficio de rechazo que el señor Agustín Bernard Pereya no posee derechos sobre el inmueble precitado, en razón de que sus derechos fueron supuestamente vendidos; **iv)** que, el señor Agustín Bernard Pereyra, falleció en fecha 09 de julio del año 1987; **v)** que, se solicita que se acoja en cuanto a la forma y el fondo el recurso jerárquico y por vía de consecuencia que se ordene al Registrador de Títulos emitir la certificación de estado jurídico del inmueble referido a nombre del señor Agustín Bernard Pereyra.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de Higüey procedió a rechazar la rogación original de solicitud de emisión de certificación estado jurídico en atención a, *“(…) que el señor Agustín Bernard Pereyra no posee derechos vigentes dentro de la Parcela Núm. 3, del Distrito Catastral Núm. 10.1, municipio de Higüey, Provincia la Altagracia, ya que fueron transferido en su totalidad, conforme se evidencia en la última transferencia realizada en los Libros Núms. 103 y 115, Folios Núms. 198 y 184, Hojas Núms. 225 y 187, respectivamente (…).”*

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

- a) Que, el señor **Agustín Bernard Pereyra**, adquirió sus derechos sobre una porción de terreno de **91,207.55** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **3**, del Distrito Catastral Núm. **10.1**, en virtud de la Resolución de fecha 27 de enero de enero del año 1982, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, e inscrita en fecha 01 de febrero del año 1982, asentando en el libro Núm. 30, folio Núm. 174, hojas Núms. 216-218.
- b) Que, el señor **Agustín Bernard Pereyra**, transfirió una porción de terreno **3,706.9** metros cuadrados, en virtud de acto de venta de fecha 27 de junio del año 1982, inscrito el día 12 de diciembre del año 1996, asentando en el libro Núm. 99, folio Núm. 120, hoja Núm. 088, restándole una porción de terreno de **87,500.65** metros cuadrados
- c) Que, posteriormente conforme transferencia inscrita el día 20 de octubre del año 1998, el señor **Agustín Bernard Pereyra**, junto a otras personas, realiza una transferencia a favor de los señores **Cesar Álvarez Callejas** y **Paul Eisler**, acorde al contenido del asiento registral en el libro Núm. 103/115, folio Núm. 198/184, hoja Núm. 225/0187, quedando eliminado los vendedores de este Certificado de Título.
- d) Que, en fecha 13 de agosto del año 2020, bajo el expediente Núm. 4372004112, fue emitida una certificación de estado jurídico, en la cual se establecía al señor **Agustín Bernard Pereyra**, como propietario de una porción de terreno con una extensión superficial de **87,500.65** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela Núm. **3**, del Distrito Catastral Núm. **10.1**, ubicada en el municipio Higüey, Provincia La Altagracia, identificada con el Núm. **3000420832**, inmueble que fue posteriormente cancelado en fecha 30 de mayo del año 2023, por error en la emisión, dado que al momento de la expedición de la certificación fue omitido por el Registro de Títulos la transferencia correspondiente al acto de venta precitado de fecha 10 de abril del año 1992.

CONSIDERANDO: Que, conforme a la relación de hechos antes expuesta se ha verificado que el motivo de la solicitud de reconsideración a la emisión de certificación de estado jurídico, fue realizada bajo el fundamento de que ni el señor **Agustín Bernard Pereyra**, ni su única heredera, la señora **Argentina Bernard Concepción**, han transferido la totalidad de los derechos que poseía el precitado señor dentro del ámbito de la Parcela Núm. **3**, del Distrito Catastral Núm. **10.1**, ubicada en el municipio Higüey, Provincia La Altagracia.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, es oportuno señalar que, para los fines del conocimiento del presente recurso, fue depositada el acta de defunción Núm. 100025, libro Núm. 00200, folio Núm. 0025, que acredita el fallecimiento del señor **Agustín Bernard Pereyra** en fecha 09 de julio del año 1987.

CONSIDERANDO: Que, es importante resaltar que existe un asiento registral que establece que en virtud de transferencia de fecha 10 de abril del año 1992, asentada en el libro Núm. 103/115, folio Núm. 198/184, hoja Núm. 225/0187, los señores **Candio, Silvestre, Josefa, Augusto, Valentín, Argentino Bernard Puello, Luciano Arysty, Pedro Gonzalvo Aristy Mota, Feliz María Bernard, Modesto Alcalá Bernard, Rafael Bernard Guerrero, Juan Bernard Guerrero, Benigno Bernard C., Aquiles Bernard, Víctor Bernard,**

**Faustino Rondón Bernard, Agustín Bernard, Argentina Bernard, Vidal Bernard, Fermina Bernard, Eladio Rondón Perozo, Augusta Bernard Puello, Juali F. Bernalda, Felipa Telemin Rondon, Teodora Telemin Rondon, Miguel Angel Telemin, Pedro Aristy, Cristina Perozo, Teofilo Bernard, Valentin Puello Bernard, Dario Bernard, Enriqueta Cedeño Bernard, Ramón Bernard, Feliciano Bernard, Joaquina Aristy, José Emilio Aristy, Bienvenido Bernard, Bernard,** transfieren una porción de terreno de 1,193,418.00 metros cuadrados a favor de los señores **Cesar Álvarez Callejas y Paul Eisler**, quedando eliminados del Certificado de Título los nombres de los referidos vendedores, traduciéndose que los mismos ya no poseen derechos registrados sobre el inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, acorde a lo planteado, se puede valorar que existe un asiento registral que respalda la transferencia inscrita en el historial del inmueble en cuestión, en la cual el señor **Agustín Bernard**, transfiere sus derechos sobre la Parcela Núm. **3**, del Distrito Catastral Núm. **10.1.**, el cual por efecto de la **publicidad**, en específico en su faceta material, se presume veraz y válido al estar inscrito en el Registro, es decir que, existe una presunción de que lo publicitado por el órgano registral es la realidad y lo exacto, salvo la existencia de error, fraude o nulidad, haciendo la salvedad que el Registro de Títulos en la búsqueda de una rectificación de registros, no puede desnaturalizar, modificar o alterar derechos registrados, siendo la única vía de retratación a su calificación, la del recurso de reconsideración.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los otros principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentra 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”*; y **Principio de Legitimidad**, con el cual se requiere que el derecho registrado **exista** y que **pertenezca a su titular** (Resaltado y subrayado nuestro).

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3 numeral 16, de la Ley 107-13, sobre los principios de la administración pública, establece el **Principio de Asesoramiento**, indicando que: *“El personal al servicio de la Administración Pública **deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación**”* (Negrita y subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, se orienta a la parte recurrente agotar el proceso de litis sobre derechos registrados, para que sea conocida por el tribunal de jurisdicción original competente, dado que si bien fue aportada un acta de defunción que acredita el fallecimiento del señor **Agustín Bernard** previo a la transferencia antes descrita, es necesaria una decisión judicial que ordene la revocación del asiento registral o restitución de derechos, en caso de proceder dichas acciones.

CONSIDERANDO: Que, conforme a lo expuesto, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos rechaza este Recurso Jerárquico y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Higüey; según se indicará en la parte dispositiva de esta 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 vistos los artículos 74, 75, 76, y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 164, 171, 172, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*); 54 de la Ley No. 107-13, de 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, **rechaza** el presente recurso jerárquico, interpuesto por la señora **Argentina Barnard Concepción**, en contra del oficio Núm. O.R.234981, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Higüey, relativo al expediente registral núm. 4372425986, y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el referido órgano registral, conforme a lo expuesto en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Higüey a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente recurso jerárquico.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

**Lcda. Indhira del Rosario Luna**  
Directora Nacional de Registro de Títulos

IDRL/pts