

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00017

FECHA
17-02-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0007

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los diecisiete (17) días del mes de febrero del año dos mil veintiséis (2026), años 181 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 enero del año dos mil veintiséis (2026), por el señor **Pedro Del Cristo Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0034404-4, domiciliado y residente en la ciudad de Higüey, quien tiene como abogado constituido al **Licdo. Vidal R. Guzmán Rodríguez**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1192777-8, abogado de la oficina **Consultorías & Proyectos VGC, S. R. L.**, con estudio profesional abierto en la calle Las Mercedes Laura Aguiar núm. 35, Mirador Sur, Distrito Nacional, correo electrónico: servicios@corpjuridicagya.net y www.consultproyectsrl.com.

En contra del oficio núm. O.R.281199, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 9092522513.

VISTO: El expediente registral núm. 9092521073, inscrito en fecha veintinueve (29) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025) a las 04:29:42 p.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida, en virtud de la primera copia del acto núm. 11, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Dr. Ramón Antonio Hodge, notario público de los del número de La Romana, matrícula núm. 4682; proceso que culminó con el oficio núm. O.R.274523 de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).

VISTO: El expediente registral núm. 9092522513, inscrito en fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las 11:22:40 a. m., contentivo de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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 **20,894.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **1-A-193**, del Distrito Catastral núm. **2.2**, ubicado en el municipio de La Romana, provincia La Romana, identificado con la matrícula núm. **2100005840**”.*

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.281199, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 9092522513; concerniente a la solicitud de emisión de duplicado por pérdida, con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **20,894.00** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **1-A-193**, del Distrito Catastral núm. **2.2**, ubicado en el municipio de La Romana, provincia La Romana, identificado con la matrícula núm. **2100005840**”*, propiedad del señor **Pedro Del Cristo Santana**.

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 San Pedro de Macorís, procura la emisión de duplicado por pérdida, con relación al inmueble de referencia; **b)** que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís rechazó la solicitud mediante el oficio núm. O.R.274523 de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025); **c)** que, posteriormente fue solicitada la reconsideración de la rogación, la cual fue rechazada mediante el oficio núm. O.R.281199, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025); **d)** que, la presente acción recursiva fue interpuesta en contra de referido oficio.

CONSIDERANDO: Que, tomando en consideración lo antes descrito, resulta imperativo mencionar que, el acto administrativo fue emitido en fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha seis (06) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), mediante el retiro del acto recurrido por Welington Ruperto Medina Zapata, cédula de identidad y electoral núm. 044-0018873-8, según se acredita en el sistema de ejecución del Registro de Títulos, e interpuso esta acción recursiva en fecha ocho (08) del mes de enero del 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, en ese sentido, figuran como personas involucradas en este expediente registral: el señor **Pedro Del Cristo Santana**, en calidad de titular registral del derecho de propiedad del inmueble que nos ocupa y parte recurrente en la presente acción en jerarquía, por lo que; no es necesaria la notificación.

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

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, hemos observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de este recurso, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente:

- i. Que, mediante el expediente registral núm. 9092521073, se solicitó ante el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la emisión de duplicado por pérdida con relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 20,894.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1-A-193, del Distrito Catastral núm. 2.2, ubicado en el municipio de La Romana, provincia La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005840*”, propiedad del señor **Pedro Del Cristo Santana**;
- ii. rechazó la solicitud mediante el oficio núm. O.R.274523 de fecha dos (02) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), en virtud de que, en los asientos registrales del inmueble, el señor **Pedro Del Cristo Santana** no figura con generales, lo que no permite comprobar la calidad del mismo para realizar la actuación, e impide aplicar el principio de especialidad;
- iii. Que, en fecha cinco (05) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), fue interpuesto un recurso de reconsideración en contra de referido oficio, bajo el expediente núm. 9092522513, el cual fue rechazado por los mismos motivos, en virtud del oficio O.R.281199, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025);

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

iv. Que, en ese sentido, fue aportada una copia de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0034404-4 de referido señor, a los fines de actualizar los datos de identidad en los asientos registrales, y;

- v. Que, en tal virtud se solicita que sea declarado bueno y válido el presente recurso jerárquico, se revoque el oficio de rechazo emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís y se ordene al Registro de Títulos la actualización de datos de identidad del señor **Pedro Del Cristo Santana**, y la emisión del duplicado por pérdida del inmueble.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio de rechazo núm. O.R.281199, calificó de manera negativa la solicitud sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “... *el señor Pedro Del Cristo Santana al momento de adquirir la titularidad del derecho, no figuraban sus generales descritas, lo que no permite comprobar la calidad del mismo para realizar la presente rogación...*”.

CONSIDERANDO: Que, en respuesta a los argumentos planteados por la parte interesada, esta Dirección Nacional, luego de verificar la documentación depositada y nuestros asientos registrales, tiene a bien establecer que, mediante acto bajo firma privada de fecha once (11) del mes de agosto del año mil novecientos noventa y cuatro (1994), legalizadas las firmas por Dr. Braudilio Mercedes Concepción, inscrito el once (11) del mes de septiembre del año mil novecientos noventa y cinco (1995), en el libro de inscripciones núm. 35, Folio núm. 142, bajo el núm. 567, el señor **Pedro Del Cristo Santana**, adquirió el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 20,894.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1-A-193, del Distrito Catastral núm. 2.2, ubicado en el municipio de La Romana, provincia La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005840*”.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, se ha podido constatar que, bajo el expediente registral núm. **9092303623**, contentivo de solicitud de certificación de estado jurídico, el Registro de Títulos requirió la autorización para la reconstrucción de registros de los derechos del señor **Pedro Del Cristo Santana** sobre el inmueble de referencia, siendo aprobada por esta Dirección Nacional, mediante la autorización núm. DNRT-A-2023-01171, de fecha diez (10) del mes de agosto del año dos mil veintitrés, el asiento registral de la manera siguiente:

“Derecho de Propiedad en favor de Pedro Del Cristo Santana. El derecho fue adquirido a Vicente Urbáez. El derecho tiene su origen en Venta, en virtud del documento de fecha 11 del mes de abril del año 1994, acto bajo firma privada legalizado por notario público, inscrito el día 11 del mes de septiembre del año 1995, a las 09:40:00 a.m., conforme se verifica en el Libro de Inscripciones núm. 35, Folio núm. 142, bajo la anotación núm. 567, en relación al inmueble identificado como: “Porción de terreno con una extensión superficial de 20,894.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1-A-193, del Distrito Catastral núm. 2.2, ubicado en el municipio de La Romana, provincia La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005840” (sic).

CONSIDERANDO: Que, en ese orden, se ha verificado que, la reconstrucción antes mencionada se sustentó en el Libro de Inscripciones núm. 35, Folio núm. 142, bajo la anotación núm. 567, contentivo de transferencia

por venta, en el que no se establecen los datos concernientes a las partes, sin embargo, entre las piezas que componen el expediente registral anteriormente citado, se encuentra una copia fotostática de la constancia anotada núm. 92-295, relativa al inmueble que nos ocupa, en el cual se expresan las generales del titular de la siguiente manera: “**Pedro Del Cristo Santana, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula núm. 0034400-4, serie 026**”; por lo que, por un error puramente material, fueron omitidas esas informaciones en la autorización de reconstrucción de dicho asiento, y en tal sentido, debe operar una rectificación de registros, de conformidad con nuestra normativa vigente (Resaltado y Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo anterior, es preciso señalar que, al momento de valorar el criterio de especialidad en cuanto al sujeto del derecho, en el expediente que se trata, se verifica que fue depositada una copia de la cédula de identidad y electoral del señor **Pedro Del Cristo Santana**, cuya numeración correspondiente es **026-0034404-4**, quedando evidenciado que, existe una discrepancia en el número de cédula establecido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, en el duplicado de la constancia anotada de marras, al establecer: “**0034400-4, serie 026**”; por lo que, en virtud del principio de colaboración establecido en la Ley Orgánica de la Administración Pública, esta Dirección Nacional solicitó ante la Junta Central Electoral, la validación de la cédula de identidad y electoral núm. 026-0034400-4, respondiendo la referida institución mediante correo electrónico de fecha 02 de febrero del año 2026, lo siguiente: “*comunicamos que la numeración de la cédula suministrada no existe en nuestra base de datos.*”

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el artículo 12 numeral 4 de la Ley núm. 247-12, Orgánica de la Administración Pública, respecto al Principio de colaboración establece que: “*(...) Los entes y órganos de la Administración Pública colaborarán entre sí y con las otras ramas de los poderes públicos en la realización de los fines del Estado.*”

CONSIDERANDO: Que, en el tenor de lo expresado en el desarrollo del presente recurso, es posible analizar que, al momento de la emisión del duplicado de la constancia anotada del inmueble de referencia, en favor del titular registral, el Registro de Títulos cometió un error puramente material, al consignar la cédula de identidad del mismo como 0034400-4, serie 026, siendo lo correcto 0034404-4, serie 026; situación que debe ser solventada en la rectificación de registros expresada anteriormente.

CONSIDERANDO: Que, según dispone el artículo 105 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), respecto al caso que nos ocupa, “*La rectificación de registros consiste en la corrección de oficio de un error puramente material cometido en el ámbito del Registro de Títulos*”. .

CONSIDERANDO: Que, el artículo 106 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022) establece que: “*El error puramente material es 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*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en atención a la rogación realizada al registro de Títulos de San Pedro de Macorís y la descripción de los hechos antes expuestos, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que, la actuación registral de solicitud de emisión de duplicado por pérdida fue rechazada en atención a que, en nuestros originales registrales no figuran las generales del señor **Pedro Del Cristo Santana**, lo que impedía aplicar el principio de especialidad, sin embargo, ha quedado evidenciado que, el referido titular adquirió el derecho de propiedad del inmueble en cuestión con todas sus generales, sin embargo, al momento de publicitarlo en los asientos registrales, fueron omitidas.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, el principio II de la Ley núm. 108-05 de Registro Inmobiliario, establece que el sistema de publicidad inmobiliaria de la República Dominicana se implementa sobre la base de los siguientes principios, a saber:

***Especialidad:** Que consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar;*

***Legalidad:** Que consiste en la depuración previa del derecho a registrar;*

***Legitimidad:** Que establece que el derecho registrado existe y que pertenece a su titular, y;*

***Publicidad:** Que establece la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia.*

CONSIDERANDO: Que, como resultado de lo expuesto, se cumple el principio de especialidad respecto al sujeto registral, pudiéndose acreditar que la persona que declara la pérdida de la constancia anotada es efectivamente la misma que ostenta los derechos registrados.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en el artículo 3, numeral 14, contempla el **Principio de Buena Fe**, el cual establece que: “*En cuya virtud las autoridades y los particulares presumirán el comportamiento legal de unos y otros en el ejercicio de sus competencias, derechos y deberes.*”

CONSIDERANDO: Que, el artículo 3, numeral 6, de la Ley Núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y Procedimiento Administrativo, en lo que respecta al **Principio de Eficacia**, contempla que: “*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*” (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, a tales efectos, y en aplicación de los principios precedentemente citados, 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 San Pedro de Macorís; asimismo ordena la rectificación de registros en cuanto a la inclusión de generales del señor **Pedro Del Cristo**

Santana, para que figuren en el asiento de derecho, tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que, tras culminar el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos el Principio II y los artículos 74, 75, 76 y 77 párrafo de la Ley Núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 43, 62, 63, 105, 106, 171, 172, 173, 174, 175 y 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución Núm. 788-2022*); 12 numeral 4 de la Ley núm. 247-12, Orgánica de la Administración Pública; y, 3 numerales 6 y 14 de la Ley Núm. 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, **acoge** parcialmente el Recurso Jerárquico, incoado por el señor **Pedro Del Cristo Santana**, en contra del oficio núm. O.R.281199, de fecha quince (15) del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 9092522513; 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: Conforme lo identificado en los considerandos de la presente resolución, ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, a realizar las actuaciones siguientes con relación al inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de 20,894.00 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 1-A-193, del Distrito Catastral núm. 2.2, ubicado en el municipio de La Romana, provincia La Romana, identificado con la matrícula núm. 2100005840”, y en consecuencia:*

- i. Cancelar el original de la constancia anotada asentada en el Libro núm. 0261, Folio núm. 133, Hoja núm. 020, emitida en favor de **Pedro Del Cristo Santana**.
- ii. Rectificar el original de la constancia anotada del inmueble en cuestión, a los fines de incluir las generales del señor **Pedro Del Cristo Santana**, para que en lo adelante se lea: ***“Derecho de Propiedad, en favor de Pedro Del Cristo Santana, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0034404-4”***.

- iii. Emitir el duplicado por pérdida de la constancia anotada del inmueble en cuestión en favor del señor **Pedro Del Cristo Santana**, de nacionalidad dominicana, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 001-0034404-4. ”
- iv. Practicar los asientos registrales de rectificación de registros y duplicado por pérdida en el Registro Complementario del referido inmueble, en relación con las actuaciones antes descritas, en virtud de la primera copia del acto núm. 11, de fecha doce (12) del mes de septiembre del año dos mil veinticinco (2025), instrumentado por el Dr. Ramón Antonio Hodge, notario público de los del número de La Romana, matrícula núm. 4682.

CUARTO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís 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/saub