

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NÚM. DE PRODUCTO
DNRT-R-2026-00091

FECHA
22-06-2026

NÚM. EXPEDIENTE
DNRT-E-2026-0619

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintidós (22) días del mes de junio 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 veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por la señora **Ada Milka Viñas**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora del pasaporte núm. 665493813, domiciliada en la ciudad de San Pedro de Macorís, y de manera accidental en la calla Batalla del Meniso, núm. 55, local núm. 103, edificio Alexa Primera, Santo Domingo, Distrito Nacional, quien tiene como abogado apoderado al Lic. Kelvin A. Santana, dominicano, mayor de edad, soltero, portador de la cédula de identidad y electoral núm. 023-0137503-2, domiciliado y residente en la calle Enríquez A. Valdez núm. 17, sector Placer Bonito, San Pedro de Macorís, correo electrónico kelvinsantana164@hotmail.com, teléfono núm. 809-420-4838.

En contra del oficio núm. O.R.296937, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382605189.

VISTO: El expediente registral núm. 3382600454, inscrito en fecha veinte (20) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:50:29 a.m., contentivo de solicitud de emisión de certificación de estado jurídico y revisión por causa de error material, con relación a los inmuebles identificados como: 1- "*Parcela núm. 355-B-1-D-472 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557604*"; 2- "*Parcela núm. 355-B-1-D-473 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557605*"; 3- "*Parcela núm. 355-B-1-D-474 del Distrito Catastral*

núm. **6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557606**"; 4- "**Parcela núm. 355-B-1-D-475 del Distrito Catastral núm. 6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557607**".

VISTO: El expediente registral núm. 3382605189, inscrito en fecha 24 del mes de abril del año 2026, a las 09:51:52 p.m., contentivo recurso de reconsideración, en virtud de la instancia de fecha 23 del mes de abril del año 2026, suscrita por el Lic. Kelvin A. Santana, el cual termino con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: El acto de alguacil núm. 689/2026, instrumentado por el ministerial Ramón Leonardo Custodio Mota, Alguacil de Estrado del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, mediante el cual se le notifica la interposición del recurso jerárquico al señor **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**, en calidad de titular registral de los inmuebles objetos de la presenta acción recursiva.

VISTOS: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: 1- "**Parcela núm. 355-B-1-D-472 del Distrito Catastral núm. 6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557604**"; 2- "**Parcela núm. 355-B-1-D-473 del Distrito Catastral núm. 6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557605**"; 3- "**Parcela núm. 355-B-1-D-474 del Distrito Catastral núm. 6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557606**"; 4- "**Parcela núm. 355-B-1-D-475 del Distrito Catastral núm. 6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557607**".

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 de rechazo núm. O.R.296937, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. 3382605189; contentivo de la solicitud de reconsideración de la acción principal de solicitud de emisión de certificación de estado jurídico y revisión por causa de error material, con relación a los inmuebles identificados como: 1- "**Parcela núm. 355-B-1-D-472 del Distrito Catastral núm. 6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557604**"; 2- "**Parcela núm. 355-B-1-D-473 del Distrito Catastral núm. 6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557605**"; 3- "**Parcela núm. 355-B-1-D-474 del Distrito Catastral núm. 6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la

matrícula núm. **3001557606**”; 4-“Parcela núm. **355-B-1-D-475** del Distrito Catastral núm. **6.2**, con una extensión superficial de **1,000.00** metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. **3001557607**”.

CONSIDERANDO: Que, del análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar:

- i. Que, en fecha trece (13) del mes de enero del año dos mil veintiséis (2026), a las 09:50:00 a.m., bajo el expediente registral núm. 3382600454, fue solicitado al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, la emisión de una certificación del estado jurídico del inmueble y revisión por causa de error material, con relación a los inmuebles antes citados.
- ii. Que, a raíz de la solicitud realizada en el expediente registral indicado en el párrafo anterior, el Registro de Títulos, emitió las certificaciones de estado jurídico de los referidos inmuebles, en las cuales figura como titular registral el señor **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**.
- iii. Que, no obstante, a esto, la parte interesada realizó una solicitud de reconsideración de ejecución positiva realizada por el Registro de Títulos mediante el expediente registral núm. 3382605189, solicitando la inscripción definitiva de los derechos de propiedad a favor de la señora **Ada Milka María Viñas**.
- iv. Que, esta solicitud de reconsideración fue contestada mediante el oficio núm. O.R.296937 de fecha 13 del mes de mayo del 2026, emitido por el Registro de Títulos, acto administrativo hoy impugnado mediante esta solicitud jerárquica.

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 mayo del año dos mil veintiséis (2026), la parte recurrente tomó conocimiento en fecha diecinueve (19) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), mediante retiro de la documentación por el señor Kelvin Amauris Santana, cédula de identidad y electoral núm. 023-0137503-2, según se acredita en nuestro sistema de gestión, e interpuso el presente recurso jerárquico el veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), es decir, dentro de los quince (15) días hábiles establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

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 a: i) **Ada Milka Viñas**, en calidad de beneficiaria y parte recurrente de la presente acción recursiva, y; ii) **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**, en calidad de titular registral de los inmuebles que nos ocupan.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, la interposición del presente recurso jerárquico le fue notificada al **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**, en calidad de titular registral de los inmuebles que nos ocupan, a través del citado acto de alguacil núm. 689/2026, instrumentado por el ministerial Ramón Leonardo Custodio Mota, Alguacil de Estrado del Juzgado de la Instrucción del Distrito Judicial de San Pedro de Macorís, depositado ante esta Dirección Nacional en fecha veintiséis (26) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), en cumplimiento al plazo de dos (2) días francos a partir de su interposición. Sin embargo, dichas partes no han presentado escrito de objeción; por lo que, se presume su aquiescencia a la acción de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 176, literal c, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

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 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, en fecha 20 del mes de enero del año 2026, la señora **Ada Milka María Viñas**, solicitó ante el Registro de Títulos, la expedición de cuatro certificaciones del estado jurídico de los inmuebles de su propiedad, identificados como: 1- “*Parcela núm. 355-B-1-D-472 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557604*”; 2- “*Parcela núm. 355-B-1-D-473 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557605*”; 3- “*Parcela núm. 355-B-1-D-474 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557606*”; 4- “*Parcela núm. 355-B-1-D-475 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557607*”.
- ii. Que, dicha solicitud fue inicialmente rechazada bajo el argumento de que los inmuebles no figuraban registrados en el sistema SIRCEA, ante esta situación, se procedió a elevar una instancia de corrección aportando la documentación física original que demuestra el registro de los derechos y la cadena de transmisiones.
- iii. Que, como consecuencia de lo anterior, el Registro de Títulos procedió a solicitar correctamente la reconstrucción del derecho mediante la autorización núm. DNRT-A-2026-00320 de fecha 18 de marzo del 2026, pero de manera inexplicable y lesiva, la administración detuvo el proceso únicamente en el registro a favor del vendedor original, el señor **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**, omitiendo dar continuidad al tracto sucesivo a pesar de que el acto de venta suscrito entre este y la señora **Ada Milka**

María Viñas de fecha 27 de agosto del 1997, reposa físicamente en los archivos de la institución de donde sacamos el acto de venta.

- iv. Que, el Registro de Títulos de la época incurriera en la omisión administrativa de no plasmar el sello de inscripción o no asentar el derecho en el libro correspondiente, es una falta puramente burocrática e imputable únicamente al Estado.
- v. Que, todo esto vulnera derechos fundamentales contemplado en la Constitución Dominicana y Principio Pro Homine, seguridad jurídica y la fe pública registral.
- vi. Que, en tal sentido, se procede a solicitar: **Primero:** Declarar bueno y valido en cuanto a la forma el presente recurso jerárquico, por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con las leyes vigentes; **segundo:** En cuanto al fondo, acoger en todas sus partes las conclusiones del presente recurso y en consecuencia, revocar el oficio de rechazo impugnado, ordenando al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís la aprobación e inscripción inmediata y definitiva de los derechos de propiedad a favor de la señora **Ada Milka María Viñas**, sobre los inmuebles que nos ocupan.

CONSIDERANDO: Que, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, mediante oficio núm. O.R.296937, calificó de manera negativa la solicitud original sometida a su escrutinio bajo el fundamento de que: “(...) *los derechos reclamados por la señora **Ada Milka María Viñas**, sobre los inmuebles indicados no se encuentran debidamente inscritos en los libros oficiales de este órgano registral (...)*”.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, el indicado Registro de Títulos, fundamentó su oficio de rechazo, entre otros, bajo el entendido de que: “*Aunque en los archivos administrativos digitalizados bajo la signatura, caja núm. 85406, folder núm. 47, existe documentación relacionada con los inmuebles antes indicados, la misma no evidencia la materialización del acto registral, es decir que se haya realizado el proceso de inscripción en los libros oficiales del Registro de Títulos, esto se debe a que no costa el sello, ni la constancia formal que acrediten que el acto fue debidamente inscrito, requisito indispensable para que el registro tenga validez*”.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo de la acción que se trata, es preciso establecer que la rogación original sometida bajo el expediente registral núm. 3382600454, contentiva de expedición de Certificación del Estado Jurídico del Inmueble y Revisión por Causa de Error Material, se sustentó en la instancia de fecha 20 del mes de enero del año 2026, en la cual la parte interesada planteó que la señora **Ada Milka María Viña**, adquirió el derecho de propiedad de los inmuebles que nos ocupan, de manos del señor **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**, mediante acto bajo firma privada de fecha 27 de agosto del año 1997, legalizado por la Dra. Cesaría Sabino Valdez, notario público de los del número de San Pedro de Macorís.

CONSIDERANDO: Que, partiendo de dicha solicitud, el Registro de Títulos procedió a requerir únicamente por ante la Dirección Nacional, la reconstrucción de los asientos registrales contentivos de derecho de propiedad, en favor del señor **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**, dentro de los inmuebles en cuestión, en virtud del acto bajo firma privada de fecha 04 del mes de octubre del año 1994, legalizadas las firmas por el Lcdo. Virgilio Pou de Castro, notario público de los del número del Distrito Nacional, y absteniéndose de requerir la reconstrucción del derecho de propiedad de la señora **Ada Milka María Viña**, en atención a los

argumentos esbozados mediante el citado oficio de rechazo núm. O.R.296937; cuya reconstrucción fue aprobada mediante la autorización núm. DNRT-A-2026-00320, de fecha 18 del mes de marzo del año 2026.

CONSIDERANDO: Que, producto de la citada aprobación núm. DNRT-A-2026-00320, el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, procedió a publicitar de manera vigente, el derecho de propiedad en favor del señor **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**, dentro de los siguientes inmuebles, a saber:

- a. *“Parcela núm. 355-B-1-D-472 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557604”, según consta en el Sistema de Recuperación, Control y Exportación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro núm. 0721, Folio núm. 200;*
- b. *“Parcela núm. 355-B-1-D-473 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557605”, según consta en el Sistema de Recuperación, Control y Exportación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro núm. 0721, Folio núm. 216;*
- c. *“Parcela núm. 355-B-1-D-474 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557606”, según consta en el Sistema de Recuperación, Control y Exportación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro núm. 0721, Folio núm. 217, y;*
- d. *“Parcela núm. 355-B-1-D-475 del Distrito Catastral núm. 6.2, con una extensión superficial de 1,000.00 metros cuadrados, ubicado en San José de los Llanos, provincia San Pedro de Macorís, identificada con la matrícula núm. 3001557607”, según consta en el Sistema de Recuperación, Control y Exportación de Archivos (SIRCEA), bajo el Libro núm. 0721, Folio núm. 218.*

CONSIDERANDO: Que, no obstante lo publicitado, la parte recurrente alega, en síntesis, que el derecho de propiedad del señor **Enrique Guillermo Jiménez Gronau**, no está vigente, toda vez que, el mismo transfirió todos sus derechos de propiedad dentro de los inmuebles en cuestión en favor de la señora **Ada Milka María Viña**, según consta en el acto bajo firma privada de fecha 27 del mes de agosto del año 1997, legalizado por la Dra. Cesaría Sabino Valdez, notario público de los del número de San Pedro de Macorís, y que dicho documento consta cargado en el Sistema de Recuperación, Control y Exportación de Archivos (SIRCEA), bajo la signatura: caja núm. 85406, folder núm. 47.

CONSIDERANDO: Que, al respecto, esta Dirección Nacional, tiene a bien precisar que, si bien, el referido acto bajo firma privada de fecha 27 del mes de agosto del año 1997, consta cargado en el apartado de inscripciones de registro, en el Sistema de Recuperación, Control y Exportación de Archivos (SIRCEA), digitalizado con la signatura: caja núm. 85406, folder núm. 47, lo cierto es que, se ha podido apreciar que dicho acto adolece de la correspondiente inscripción registral, toda vez que, no contiene una constancia que

describa de manera puntual, el libro diario de inscripciones de registro en el que fue anotada la actuación registral, en conjunto con la fecha y hora correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, a propósito de lo expuesto, es importante destacar lo establecido en el artículo 188 de la Ley núm. 1542 sobre Registro de Tierras (*normativa vigente al momento de la suscripción del acto bajo firma privada de fecha 27 del mes de agosto del año 1997*), al disponer que: “*Cada Registrador de Títulos llevará un libro de inscripciones en el cual inscribirá tan pronto como se le entreguen, **todos los actos y otros documentos que resultaren estar completos, debidamente redactados, y en condiciones de ser registrados**; así como todos los actos judiciales, órdenes, resoluciones y sentencias concernientes a terrenos registrados que le fueren entregados. **En dicho libro hará constar el año, mes, día, hora y minuto en que recibiere dicho documento, el cual se reputará, desde entonces, registrado**”.* (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 41 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), en su párrafo III, establece que, **cuando proceda la ejecución de la actuación, se debe dejar constancia de ella en el asiento del Libro Diario**, refiriendo al libro, refiriendo al libro y folio del Registro Complementario del asiento registral resultante. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, de cara a los efectos del registro y la materialización de la inscripción, el artículo 90 de la Ley núm.108-05 sobre Registro Inmobiliario, establece que: “*El registro es constitutivo y convalidante del derecho, carga o gravamen registrado. El contenido de los registros se presume exacto y esta presunción no admite prueba en contrario, salvo lo previsto por el recurso de revisión por causa de error material y por causa de fraude”; y el párrafo I de la referida ley establece que: “El registro ha sido realizado cuando se inscribe el derecho, carga o gravamen en el Registro de Títulos correspondiente”.* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, bajo la interpretación de los artículos precedentes, esta Dirección Nacional es de criterio que los efectos jurídicos propios del sistema registral inmobiliario se encuentran supeditados a la correcta inscripción de la actuación registral en el Registro de Títulos, por ser esta la que otorga carácter constitutivo y convalidante a los derechos inscritos, permitiendo así su creación, legitimación y oponibilidad frente a terceros.

CONSIDERANDO: Que, en armonía con lo expuesto, dentro de los principios que sustentan el sistema registral dominicano, de conformidad con lo establecido en la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figuran los criterios de **Legitimidad**, según el cual “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*”, y de **Publicidad**, el cual reconoce, “*la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*”.

CONSIDERANDO: Que, resaltadas las consideraciones precedentemente expuestas, en otro orden, se ha podido evidenciar que, para la calificación del expediente fueron aportadas las copias de los duplicados de certificados de títulos correspondientes a los inmuebles objeto de esta acción, en las cuales se indica que el derecho de propiedad, en favor de la señora **Ada Milka María Viña**, fue inscrito en el libro de inscripciones

núm. 40, folio núm. 375, anotación núm. 1500, sin embargo, al momento de consultar el referido libro de inscripciones, el derecho de propiedad que ahí se encuentra anotado, corresponde a otra persona en relación con otro inmueble, cuyos datos en consecuencia son distintos a los contenidos en esta acción, en atención al sujeto y objeto; por lo que, la información contenida en las referidas copias no se corresponde con los asientos originales del Registro de Títulos.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese particular, el artículo 95 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliario, estable que: *“En caso de existir alguna discrepancia entre el Certificado de Título y el Duplicado, **prevalece el Certificado de Título Original**”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, vinculado propiamente con lo anterior, esta Dirección Nacional entiende pertinente señalar, que la prevalencia reconocida por el artículo 95 de la Ley núm. 108-05, respecto del Certificado de Título Original, encuentra su fundamento, ante todo, en la doctrina referente a la **Publicidad material** que engloba el sistema registral dominicano, *la cual tiene por objeto los fines jurídicos de oponibilidad a terceros y presunción de exactitud de lo inscrito en el Registro, pues se presume que lo publicitado por el Registro es la verdad y lo exacto*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, esclarecido lo anterior, y en atención al requerimiento de la parte recurrente respecto de la inscripción inmediata y definitiva de los derechos de propiedad de la señora **Ada Milka María Viña**, resulta oportuno indicar que la única vía que permite restaurar la información contenida del Certificado de Título o del Registro Complementario de un inmueble, cuando ha sido omitida la ejecución de un asiento registral, entre otros, a fin de mantener el tracto sucesivo del inmueble, es la reconstrucción de registros.

CONSIDERANDO: Que, no obstante, en la especie, dada la imposibilidad de comprobar la materialización de la rogación contentiva de transferencia por venta invocada en favor de la indicada señora, no resulta posible para esta Dirección Nacional valorar favorablemente la reconstrucción de los asientos pretendidos, toda vez que no existe constancia de una calificación positiva por parte del Registro de Títulos que permita acreditar la previa incorporación de dicho derecho al libro diario de inscripciones.

CONSIDERACIÓN: Que, el artículo 110 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), establece que: *“la reconstrucción de registros es la acción mediante la cual se restaura la información del Certificado de Título o del Registro Complementario de un inmueble, en caso de que no sea posible el uso satisfactorio de la información que contiene, cuando se han destruido, deteriorado, o haya sido omitida la ejecución de un asiento registral, a fin de mantener el tracto sucesivo del inmueble”*.

CONSIDERANDO: Que, como consecuencia de esto, la referida solicitud de reconstrucción debe cumplir con los lineamientos establecidos en el artículo 111 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución núm. 788-2022), en cuyo párrafo I se establece que: *“La actuación del asiento registral cuya reconstrucción ha sido solicitada, debe estar inscrita en el Libro Diario y previamente haber sido **calificada de manera positiva**”*, situación que se contrapone con el caso que nos ocupa, toda vez que, no hay constancia de que el acto de venta antes citado, haya sido debidamente inscrito en el Registro Títulos y calificado positivamente.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, entre los otros principios que sustentan el sistema registral inmobiliario de la República Dominicana se encuentran los siguientes: i) **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; ii) **Principio de Legitimidad**, que dispone: “El derecho del disponente debe estar debidamente justificado con el correspondiente asiento en el Registro de Títulos”.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar la presente acción recursiva, en virtud de todo lo contenido en el cuerpo de la presente resolución, en razón de que el documento utilizado como fundamento del derecho carece de la debida inscripción registral exigida por la normativa vigente para su validez y oponibilidad frente a terceros, así como por verificarse discrepancias sustanciales entre las informaciones contenidas en las copias aportadas de los duplicados de certificados de títulos, en contraposición con los libros de inscripciones, los cuales gozan de presunción de exactitud y fe pública registral; por lo que, en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, conforme 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 ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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 55, 56, 57, 74, 75, 76, 77 y 96 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; los artículos 10 literal “i”, 19, 62, 63, 93, 110, 111, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*); artículo núm. 1328 del Código Civil Dominicano; artículo 90 de la Ley 108-05 sobre Registro Inmobiliaria; artículo 188 de la Ley 1542 sobre Registro de Tierras.

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 Recurso Jerárquico, interpuesto en fecha veintiuno (21) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), por la señora **Ada Milka María Viña**, en contra del oficio núm. O.O.R.296937, de fecha trece (13) del mes de mayo del año dos mil veintiséis (2026), emitido por el Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, relativo al expediente registral núm. **3382605189.**; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa dada por el citado órgano registral.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de San Pedro de Macorís, 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/jlra