



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2023-00045

FECHA
24-03-2023

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2023-0514

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veinticuatro (24) días del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), años 179 de la Independencia y 159 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 director nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), por el señor **José Rafael Caraballo Pérez**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral No. 032-0008193-7, domiciliado y residente en el municipio de Tamboril, provincia Santiago de los Caballeros, República Dominicana, quien tiene como abogado constituido y apoderado especial a los licenciados **Euclides Castillo Mejía; Manuel de Jesús Regalado; y, Ramón Elías García**, dominicanos, mayores de edad, abogados de los tribunales de la República, titulares de las cédulas de identidad y electoral Nos. 051-00001014-8: 047-0084683-7; y, 047-0128338-6, respectivamente, con domicilio abierto en común en la calle Mella No. 39, apartamento 4-B, del municipio y provincia La Vega, República Dominicana.

En contra del oficio No. O.R. 179196, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072300089.

VISTO: El expediente registral No. 2072232333, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de noviembre del año dos mil veintidós (2022), a las 09:20:56 a.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado de constancia anotada, en virtud del documento de fecha seis (06) del mes de diciembre del año dos mil diecisiete (2017), Sentencia No. 0129201700480, dictada por el Tribunal de Jurisdicción Original Sala I, San Francisco de Macorís, Departamento Noreste, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Una porción de terreno con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 1600004002”**; y, **2) “Parcela No. 315304465989, con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula No. 1600004003”**; actuación registral que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de La Vega, mediante oficio No. O.R. 175678, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022).

VISTO: El expediente registral No. 2072300089, inscrito en fecha cuatro (04) del mes de enero del año dos mil veintitrés (2023), contentivo de acción en reconsideración, en contra del oficio No. O.R. 175678, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, mediante instancia de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el Lic. Euclides Leonardo Castillo Mejía, en relación a los inmuebles identificados como: **1) “Una porción de terreno con una**

extensión superficial de 787.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 1600004002”; y, 2) “Parcela No. 315304465989, con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula No. 1600004003”; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 147/2023, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Juan Antonio Martínez Canela, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Salcedo; mediante el cual se le notifica al señor César Norberto Santiago Quezada Acosta, en calidad de titular del asiento de Litis sobre Derechos Registrados que se encontraba inscrita sobre el inmueble identificado como: *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 1600004002”*.

VISTO: Los asientos registrales relativos a los inmuebles identificados como: **1)** *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 1600004002”; y, 2) “Parcela No. 315304465989, con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula No. 1600004003”*.

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 No. O.R. 179196, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072300089; concerniente a la solicitud de acción en reconsideración, en contra del oficio No. O.R. 175678, de fecha trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, en cuanto al expediente No. 2072232333, mediante instancia de fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022), suscrita por el Lic. Euclides Leonardo Castillo Mejía, en relación a los inmuebles identificados como: **1)** *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 1600004002”; y, 2) “Parcela No. 315304465989, con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula No. 1600004003”*, expediente No. 2072232333, el cual buscaba la emisión del duplicado de la constancia anotada en favor del señor **José Rafael Caraballo Pérez**, de sus derechos dentro de la Parcela No. 310, del Distrito Catastral No. 20, del municipio y provincia La Vega.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha siete (07) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata¹.

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009).

CONSIDERANDO: 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; en virtud de lo establecido por el artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, la interposición del presente recurso jerárquico, fue notificada al señor **César Norberto Santiago Quezada Acosta**, en calidad de titular del asiento de Litis sobre Derechos Registrados que se encontraba inscrita sobre el inmueble identificado como: *“Una porción de terreno con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega; identificada con la matrícula No. 1600004002”*, mediante el acto de alguacil No. 147/2023, de fecha tres (03) del mes de marzo del año dos mil veintitrés (2023), instrumentado por el ministerial Juan Antonio Martínez Canela, alguacil ordinario del Tribunal de Tierras de Jurisdicción Original de Salcedo; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

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 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 señor **José Rafael Caraballo Pérez**, era titular de una porción de terreno de 787.00 metros cuadrados dentro de la Parcela 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega; **ii)** que, dicho derecho de propiedad fue adquirido mediante una venta en pública subasta, bajo la Sentencia No. 1733-1734, de fecha tres (03) del mes de febrero del año dos mil (2000), dictada por el Tribunal Superior de Tierras; **iii)** que, posteriormente, en fecha diez (10) del mes de octubre del año dos mil trece (2013), fue inscrita la Sentencia No. 5212013000249, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original de Salcedo, mediante la cual se aprobaron los trabajos de deslinde sobre la porción de terreno antes indicada, resultando el inmueble identificado como: *“Parcela No. 315304465989, con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; identificada con la matrícula No. 1600004003”*, a favor del señor **José Rafael Caraballo Pérez**; **iv)** que, con posterioridad a los trabajos técnicos aprobados por el tribunal *ut-supra* indicado, en fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil catorce (2014), fue inscrito el asiento de Litis Sobre Derechos Registrados sobre la indicada parcela resultante, teniendo como demandante al señor Norberto Antonio Quezada Estrella, el cual solicitó al Tribunal de Jurisdicción Original de Hermanas Mirabal (Salcedo) ordenar la nulidad del deslinde practicado sobre la porción de terreno del señor **José Rafael Caraballo Pérez** dentro de la Parcela 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega; **v)** que, mediante Sentencia No. 0129201700480, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original Sala I, de San Francisco de Macorís, inscrita en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), fue ordenada la nulidad de la sentencia que dio origen a la parcela resultante identificada como 315304465989, con una extensión superficial de 787.00 metros cuadrados, ubicada en el municipio Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal; **vi)** que, la parte hoy recurrente solicitó ante el Registro de Títulos de La Vega la emisión del duplicado de la constancia anotada de los derechos del señor **José Rafael Caraballo Pérez** dentro de la Parcela 310, del Distrito Catastral No. 20, ubicada en el municipio y provincia La Vega, para así poder solicitar nuevamente la aprobación de los trabajos técnicos de deslinde; **vii)** que, el Registro de Títulos de La Vega rechazó la solicitud inicial y posteriormente la acción en reconsideración tomando como base que la decisión que ordenó la nulidad del deslinde no ordenada a su vez la restitución del derecho de propiedad hacía la parcela madre; **viii)** que, la parte hoy recurrente solicita ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos la revocación de la calificación negativa dada por el Registro de Títulos de La Vega y la posterior emisión del duplicado de la constancia anotada en favor del señor **José Rafael Caraballo Pérez**.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, se ha podido apreciar que, el Registro de Títulos de La Vega, consideró que la actuación sometida a su escrutinio debía ser rechazada, en atención a que: “... en atención a que este Registro de Títulos de La Vega, no ha sido apoderado del proceso de cancelación de la Constancia Anotada, así como tampoco de ninguna otra decisión, mediante la cual se ordenase la restitución de los derechos de propiedad”.

CONSIDERANDO: Que, si bien tal y como indica la parte interesada y hace la acotación el Registro de Títulos de La Vega, los derechos del señor **José Rafael Caraballo Pérez**, sobre el inmueble identificado como: “Parcela No. **315304465989**, con una extensión superficial de **787.00 metros cuadrados**, ubicada en el municipio Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal”, fueron cancelados producto de la Sentencia No. 0129201700480, emitida por el Tribunal de Jurisdicción Original Sala I, de San Francisco de Macorís, inscrita en fecha doce (12) del mes de marzo del año dos mil dieciocho (2018), mediante la pronunciación de la nulidad del deslinde que dio origen a dicho inmueble, no menos cierto es que la referida decisión no ordenó al Registro de Títulos de La Vega o al Registro de Títulos de Salcedo la restitución de los derechos dentro de la parcela madre.

CONSIDERANDO: Que, conforme se establece en el párrafo del artículo 96 de la Ley 108-05, de Registro Inmobiliario, respecto a la función calificadora del Registrador de Títulos que en lo que se refiere a las decisiones emanadas de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, el Registro de Títulos sólo está facultada para calificar aspectos de forma.

CONSIDERANDO: Que, asimismo, el artículo 106 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria modificado por Resolución No. 1737-2007, del 12 de julio de 2007, el cual establece que: “*el Juez o Tribunal de la Jurisdicción Inmobiliaria del cual emane una decisión conocerá de todos los asuntos derivados de la inejecución o incumplimiento de la misma y podrá condenar, a petición de parte interesada, (...).*”

CONSIDERANDO: Que, el Principio de Especialidad establece que: “*consiste en la correcta determinación e individualización de sujetos, objetos y causas del derecho a registrar*”; a su vez, el Principio de Legitimidad indica que: “*consiste en la depuración previa del derecho a registrar*”. A su vez, el Principio de Legalidad establece que: “*consiste en la depuración previa del derecho a registrar*”

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, a raíz de las situaciones antes expuestas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente Recurso Jerárquico, toda vez que mediante el mismo, se pretende la emisión del duplicado de la constancia anotada de los derechos del señor **José Rafael Caraballo Pérez**, sobre el inmueble identificado como: “Una porción de terreno con una extensión superficial de **787.00 metros cuadrados dentro del ámbito de la Parcela No. 310**, del Distrito Catastral No. **20**, ubicada en el municipio y provincia La Vega”, producto de que la parcela resultante de los trabajos de deslinde identificada como: “Parcela No. **315304465989**, con una extensión superficial de **787.00 metros cuadrados**, ubicada en el municipio Villa Tapia, provincia Hermanas Mirabal”, fue cancelada por nulidad del deslinde, sin embargo, el Tribunal de Jurisdicción Original Sala I, de San Francisco de Macorís, mediante su Sentencia no ordenó la restitución de los derechos a su origen; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, 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 La Vega, 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; 10 literal “i”, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*),

y el artículo 106 del Reglamento de los Tribunales Superiores de Tierra y de Jurisdicción Original de la Jurisdicción Inmobiliaria modificado por Resolución No. 1737-2007, del 12 de julio de 2007.

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 por **José Rafael Caraballo Pérez**, en contra del oficio No. O.R. 179196, de fecha siete (07) del mes de febrero del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de La Vega, relativo al expediente registral No. 2072300089; y, en consecuencia, confirma la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de La Vega, por los motivos contenidos en el cuerpo de la presente resolución.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de La Vega, a practicar la cancelación del 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.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/nbog