



REGISTRO DE TÍTULOS

JURISDICCIÓN INMOBILIARIA  
PODER JUDICIAL · REPÚBLICA DOMINICANA

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

TIPO DE PRODUCTO

RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO

DNRT-R-2024-00005

FECHA

08-01-2024

NO. EXPEDIENTE

DNRT-E-2023-2510

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024), años 179 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 treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), por la señora **Maritza Altagracia Batista**, dominicana, mayor de edad, soltera, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0159301-4, domiciliada y residente en el municipio y provincia de Santiago de los Caballeros, República Dominicana; quien tiene como abogado constituido y apoderado especial al **Lic. Junior Suero Contreras**, dominicano, mayor de edad, soltero, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 031-0554249-6, abogado de los tribunales de la República, con estudio profesional abierto en la avenida Bartolomé Colón núm. 100, esquina calle D, edificio Rosedy, segunda planta, módulo núm. 203, oficina de abogados “Ruiz Acosta CL, Consejeros Legales”, en el sector Reparto Oquet, en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros, República Dominicana.

En contra del oficio núm. O.R. 208976, de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642337123.

VISTO: El expediente registral núm. 3642320034, inscrito en fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:22:15, contenido de solicitud de certificación de estatus jurídico, mediante documento de fecha trece (13) del mes de junio del año dos mil veintitrés (2023), instancia suscrita por el Lic. Francisco G. Ruiz Muñoz, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 14,478.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 44, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros*”; proceso que culminó con la emisión de la certificación de estado jurídico, a favor de Junior Suero Contreras.

VISTO: El expediente registral núm. 3642327530, inscrito en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:56:00 p.m., contenido de solicitud de emisión de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, mediante documento de fecha veintiuno (21) del mes de julio del año dos mil veintitrés (2023), Compulsa Notarial respecto del Acto núm. 9, de fecha catorce (14) del mes de julio del

año dos mil veintitrés (2023), legalizado por el Lic. Francisco Gonzalo Ruiz Muñoz, notario público de los del número de Santiago de los Caballeros, con matrícula núm. 4791, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 14,478.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 44, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros*”; proceso que culminó con la emisión del oficio de rechazo de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.

VISTO: El expediente registral núm. 3642337123, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:49:31 p.m., contentivo de solicitud de acción en reconsideración, en virtud del documento de fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), instancia suscrita por Junior Suero Contreras, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 14,478.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 44, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros*”; proceso que culminó con el acto administrativo hoy impugnado.

VISTO: Los asientos registrales relativo al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 14,478.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 44, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros*”.

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. 208976, de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral núm. 3642337123, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:49:31 p.m., contentivo de solicitud de acción en reconsideración, en contra de la calificación otorgada al expediente registral núm. 3642327530, inscrito en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:56:00 p.m., contentivo de solicitud de emisión de duplicado por pérdida de Constancia Anotada, en relación al inmueble identificado como: “*Porción de terreno con una extensión superficial de 14,478.61 metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 44, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros*”.

CONSIDERANDO: Que, el recurso jerárquico que nos ocupa se interpuso ante esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, aplicando el actual Reglamento General de Registro de Títulos instituido por la Resolución núm. 788-2022, de fecha veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veintidós (2022), vigente desde el 10 de noviembre de 2023; pero la actuación registral que sustenta el ejercicio de este recurso, se inscribió en el Registro de Títulos estando vigente el anterior Reglamento General de Registro de Títulos aprobado por la resolución núm. 2669-2009.

CONSIDERANDO: Que, respecto a las reglas para ejercer el derecho inmobiliario registral ante el conflicto de la norma en el tiempo, impera determinar la fecha de inscripción en el libro diario de la actuación registral y la fecha de publicidad del acto administrativo. En ese tenor, las normas del ordenamiento jurídico inmobiliario que tengan carácter sustantivo serán regidas con el régimen jurídico vigente al momento de su

inscripción, y, por otra parte, el ejercicio de las acciones que sean de índole procedimental le será aplicable la normativa vigente a la fecha de que se considere publicitado el acto administrativo.

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, entre los principios determinantes de un sistema jurídico destaca la aplicación inmediata de la norma procesal, siendo uno los principios que ha afirmado el tribunal constitucional y quien, a su vez, ha identificado los supuestos en los que excepcionalmente no aplicaría (cuando la normativa anterior afecte un derecho adquirido o una situación jurídica consolidada)<sup>1</sup>. En consecuencia, esta Dirección Nacional ostenta el criterio que, el plazo de interposición y las condiciones de admisibilidad del recurso administrativo están reguladas por el Reglamento General de Registro de Títulos vigente a las fechas de interposición del recurso y de publicidad del acto administrativo que se recurre, ante la situación jurídica que se consolida en el sistema registral con la publicidad del resultado de la calificación.

CONSIDERANDO: Que, sobre la admisibilidad de esta acción recursiva para el caso que nos ocupa, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos señala que, en atención a la valoración del principio de aplicación inmediata de la norma procesal y sus excepciones, el procedimiento para tramitar el recurso jerárquico se regula por los preceptos del Reglamento General de Registro de Títulos instituido en la Resolución núm. 788-2022, de fecha 27 de octubre de 2022. Esto, en virtud de que el acto que se recurre emitido por el registrador de títulos fue publicitado en fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), y el recurso fue depositado en este órgano registral en fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

CONSIDERANDO: Que, en ese sentido, 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 dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintiuno (21) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), es decir, dentro del plazo de los quince días hábiles, según lo establecido en la normativa procesal que rige la materia<sup>2</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 interpuesto en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, para el conocimiento del fondo del presente recurso, hemos 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, fue solicitada bajo el expediente registral núm. 3642320034, una certificación del estado jurídico del inmueble de referencia, propiedad de la señora Rosaura Batista; **ii)** que, en relación a la información ofrecida por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, a través de la certificación del estado jurídico de los derechos de la señora Rosaura Batista sobre el inmueble de marras, la señora Maritza Altagracia Batista (continuadora jurídica de Rosaura Batista), solicitó la emisión por pérdida del duplicado de la constancia anotada de los derechos de propiedad dentro de la Parcela núm. 44,

---

<sup>1</sup> Sentencia núm. TC/0609/15, de fecha dieciocho (18) del mes de diciembre del año dos mil quince (2015), emitida por el Tribunal Constitucional.

<sup>2</sup> Artículos 43 y 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm.788-2022*).

del D.C. núm. 08; **iii)** que, a raíz de la solicitud primigenia, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros procedió a rechazar la misma bajo el entendido de que, la señora Rosaura Batista no posee derechos dentro del referido inmueble toda vez que fueron cancelados mediante Decisión núm. 44, emitida por el Tribunal Superior de Tierras; **iv)** que, la emisión por pérdida que se solicita es la relativa a los derechos adquiridos sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **14,478.61** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **44**, del Distrito Catastral núm. **08**, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros”*, no así de la porción de **75,847.19** metros cuadrados, porción ésta que fue cancelada por la decisión antes mencionada; **v)** que, en virtud de la certificación de estado jurídico emitida por el órgano registral citado y los demás motivos expuestos se proceda a revocar la calificación negativa otorgada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, y se ordene la emisión del duplicado por pérdida de la constancia anotada a favor de Rosaura Batista.

CONSIDERANDO: Que, luego del estudio de la documentación presentada, esta Dirección Nacional ha observado que, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, calificó de manera negativa la actuación primigenia sometida a su escrutinio, en atención a que, *“este Registro de Títulos ha podido comprobar que, mediante Decisión núm. 44, emitida por el Tribunal Superior de Tierras, de fecha 16 de agosto del 2001, inscrita en fecha 03 de septiembre del 2001, bajo el núm. 141, folio 36, libro de inscripciones núm. 154, se ordena la cancelación de los derechos que pertenecen a los señores Rosaura Batista, Felix Antonio Batista, Domingo Antonio Batista, (...), y ordena la transferencia a favor de los señores Placido Ramón Gervasio (...)”* (Sic.)

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional ha podido evidenciar que la señora Maritza Altagracia Batista, solicita al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, como continuadora jurídica de la señora Rosaura Batista, la emisión por pérdida del duplicado de la constancia anotada de esta última sobre el inmueble de marras.

CONSIDERANDO: Que, esta Dirección Nacional con relación al derecho de propiedad de la señora **Rosaura Batista**, dentro del ámbito de la Parcela núm. **44**, del Distrito Catastral núm. **08**, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros, estima pertinente hacer la siguiente relación de hechos, a fin de edificar la presente resolución:

- A. Que la señora **Rosaura Batista**, junto con **Félix Antonio Batista, Domingo Antonio Batista y Bienvenido Batista**, adquirió los derechos pertenecientes de los señores Florentino Gervasio y Antonio Gervasio dentro del ámbito de la Parcela núm. **44**, del Distrito Catastral núm. **08**, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros, a través de la Resolución de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año mil novecientos setenta y cinco (1975), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, mediante determinación de herederos y transferencia, según se verifica en el Libro núm. 180, Folio núm. 48, Hoja núm. 48. En ese tenor, se hace constar que, conforme los asientos registrales del citado inmueble que, a la fecha de asentarse esta adquisición, a los señores Florentino Gervasio y Antonio Gervasio, le restaban una porción de parcela de una superficie de 75,847.19 metros cuadrados.
- B. Posteriormente, la señora **Rosaura Batista**, conjuntamente con **Félix Antonio Batista y Domingo Antonio Batista**, mediante acto de venta bajo firma privada, de fecha tres (03) del mes de abril del año mil novecientos setenta y nueve (1979), adquieren el derecho de propiedad sobre el inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **14,478.61** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. **44**, del Distrito Catastral núm. **08**, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros”*, comprados al señor Juan José Ceballos Castillo,

tal y como se verifica en el Libro núm. 231, Folio núm. 128, Hoja núm. 130; Resaltando que, el señor Juan José Ceballos Castillo había adquirido previamente por parte de los señores **Félix Antonio Batista, Domingo Antonio Batista, Bienvenido Batista y Rosaura Batista**, derechos de propiedad dentro del ámbito de la referida parcela, conforme se verifica en el Libro núm. 208, Folio núm. 06, Hoja núm. 06.

C. Que, luego de las adquisiciones antes mencionadas, los señores **Rosaura Batista, Félix Antonio Batista y Domingo Antonio Batista**, realizaron múltiples ventas parciales, las cuales se evidencian en los siguientes libros, folios y hojas, a saber:

- 1.A favor de **José Leonardo Matta**, en el libro núm. 196, folio núm. 102, hoja núm. 102, inscrito el día seis (06) del mes de abril del año mil novecientos setenta y seis (1976), a las 12:05:00 p.m., porción de terreno transferida **628.90** metros cuadrados;
- 2.A favor de **Juan José Ceballos Castillo**, en el libro núm. 208, folio núm. 06, hoja núm. 06, inscrito el día seis (06) del mes de abril del año mil novecientos setenta y seis (1976), a las 12:05:00 p.m., porción de terreno transferida **5,032.00** metros cuadrados;
- 3.A favor de **Juan Ceballos Castillo**, en el libro núm. 208, folio núm. 06, hoja núm. 06, inscrito el día seis (06) del mes de abril del año mil novecientos setenta y seis (1976), a las 12:05:00 p.m., porción de terreno transferida **23,558.00** metros cuadrados;
- 4.A favor de **Carlos María Batista Encarnación**, en el libro núm. 208, folio núm. 06, hoja núm. 06, inscrito el día seis (06) del mes de abril del año mil novecientos setenta y seis (1976), a las 12:05:00 p.m., porción de terreno transferida **1,415.00** metros cuadrados;
- 5.A favor de **Domingo Chicón**, en el libro núm. 208, folio núm. 91, hoja núm. 91, inscrito el día diecisiete (17) del mes de marzo del año mil novecientos setenta y siete (1977), a las 11:23:00 a.m., porción de terreno transferida **6,290.00** metros cuadrados;
- 6.A favor de **Ramón Tavarez**, en el libro núm. 213, folio núm. 160, hoja núm. 161, inscrito el día cinco (05) del mes de septiembre del año mil novecientos setenta y siete (1977), a las 12:21:00 p.m., porción de terreno transferida **1,571.00** metros cuadrados;
- 7.A favor de **Maritza Altagracia Batista**, en el libro núm. 222, folio núm. 27, hoja núm. 27, inscrito el día trece (13) del mes de septiembre del año mil novecientos setenta y ocho (1978), a las 08:35:00 a.m., porción de terreno transferida **314.50** metros cuadrados;
- 8.A favor de **Juan José Ceballos Castillo**, en el libro núm. 225, folio núm. 243, hoja núm. 245, inscrito el día diecisiete (17) del mes de octubre del año mil novecientos setenta y ocho (1978), a las 11:15:00 a.m., porción de terreno transferida **25,999.86** metros cuadrados;

9. A favor de **Manuel Antonio Núñez**, en el libro núm. 231, folio núm. 145, hoja núm. 147, inscrito en fecha seis (06) del mes de abril del año mil novecientos setenta y nueve (1979), a las 09:15:00 a.m., porción de terreno transferida **628.90** metros cuadrados;
10. A favor de **Marina Mercedes Morel**, en el libro núm. 241, folio núm. 191, hoja núm. 192, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año mil novecientos ochenta (1980), a las 11:40:00 a.m., porción de terreno transferida **629.00** metros cuadrados;
11. A favor de **Moraima Batista y Marina Mercedes Morel**, en el libro núm. 241, folio núm. 191, hoja núm. 192, inscrito en fecha veintiocho (28) del mes de abril del año mil novecientos ochenta (1980), a las 11:40:00 a.m., porción de terreno transferida **1,258.00** metros cuadrados;
12. A favor de **Hemenegildo Ant. Germoso**, en el libro núm. 248, folio núm. 71, hoja núm. 71, inscrito el día dieciséis (16) del mes de septiembre del año mil novecientos ochenta (1980), a las 10:30:00 a.m., porción de terreno transferida **1,258.00** metros cuadrados;
13. A favor de **Francisco Javier Ventura**, en el libro núm. 248, folio núm. 71, hoja núm. 71, inscrito el día primero (01) del mes de octubre del año mil novecientos ochenta (1980), a las 11:40:00 a.m., porción de terreno transferida **523.00** metros cuadrados;
14. A favor de **Francisco Javier Ventura**, en el libro núm. 262, folio núm. 163, hoja núm. 163, inscrito el día veintiocho (28) del mes de julio del año mil novecientos ochenta y uno (1981), a las 12:10:00 p.m., porción de terreno transferida **261.00** metros cuadrados;
15. A favor de **Enot Sierra Valentín**, en el libro núm. 283, folio núm. 223, hoja núm. 218, inscrito el día cinco (05) del mes de enero del año mil novecientos ochenta y tres (1983), a las 12:55:00 p.m., porción de terreno transferida **2,673.00** metros cuadrados;
16. A favor de **Plácido Ramón Gervacio**, en el libro núm. 733, folio núm. 161, hoja núm. 161, inscrito el día tres (03) del mes de septiembre del año dos mil uno (2001), a las 07:30:00 a.m., porción de terreno transferida **23,793.79** metros cuadrados;
17. A favor de **Juan José Ceballos Castillo**, en el libro núm. 733, folio núm. 161, hoja núm. 161, inscrito el día tres (03) del mes de septiembre del año dos mil uno (2001), a las 07:30:00 a.m., porción de terreno transferida **4,589.00** metros cuadrados;
18. A favor de **Ramón Esteban Gervacio Almonte**, en el libro núm. 733, folio núm. 161, hoja núm. 161, inscrito el día tres (03) del mes de septiembre del año dos

mil uno (2001), a las 07:30:00 a.m., porción de terreno transferida **94.01** metros cuadrados;

19. A favor de **Wander Alcantara Mendez**, en el libro núm. 1051, folio núm. 138, hoja núm. 09, inscrito en el día diez (10) del mes de enero del año dos mil siete (2007), a las 12:15:00 p.m., porción de terreno transferida **1,257.70** metros cuadrados.

- D. Que, como se ha evidenciado, la suma total de lo transferido por Rosaura Batista, Félix Antonio Batista y Domingo Antonio Batista asciende a 100,516.66 metros cuadrados, lo que excede a las porciones de parcelas adquiridas; por consiguiente, el derecho de propiedad de los referidos señores, dentro de la Parcela núm. 44, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros, fue cancelado por transferencias mediante múltiples ventas parciales.
- E. Asimismo, se verifica que, sobre el derecho de propiedad de los señores **Rosaura Batista, Félix Antonio Batista y Domingo Antonio Batista**, fue inscrita la Decisión núm. 44, de fecha dieciséis (16) del mes de agosto del año dos mil uno (2001), dictada por el Tribunal Superior de Tierras, bajo el libro núm. 733, folio núm. 161, hoja núm. 161, inscrito el día tres (03) del mes de septiembre del año dos mil uno (2001), a las 07:30:00 a.m., ordenándose con la decisión mencionada la cancelación de las constancias anotadas registradas en favor de estos señores, conjunto con otras personas e instruyendo al Registro de Títulos la transferencia de porciones de parcela a los señores **Placido Ramón Gervacio; Juan José Ceballos Castillo y Ramón Esteban Gervacio Almonte**, en la forma determinada en la citada decisión.
- F. Que, si bien, el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, emitió una certificación del estado jurídico del inmueble identificado como: *“Porción de terreno con una extensión superficial de **14,478.61** metros cuadrados, dentro del ámbito de la Parcela núm. 44, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros”*, haciendo constar un resto a favor de los señores **Rosaura Batista, Félix Antonio Batista y Domingo Antonio Batista**, bajo el expediente registral No. 3642320034, lo cierto es que, esta calificación fue rectificada por la oficina registral mencionada bajo el expediente No. 3642327530, procediéndose a hacer constar las causas de dicha rectificación, por ésta tratarse de un error al momento de consignar derechos en favor de las personas previamente mencionadas;
- G. Tras la certificación de estado jurídico relativa al resto de una porción de terreno a favor de los señores **Rosaura Batista, Félix Antonio Batista y Domingo Antonio Batista**, junto con el señor **Bienvenido Antonio Batista**, dentro del ámbito de la Parcela núm. 44, del Distrito Catastral núm. 08, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros, la señora **Maritza Altagracia Batista**, solicita al Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, en calidad de continuadora jurídica de la señora **Rosaura Batista**, la emisión por pérdida del duplicado de la constancia anotada de ésta última sobre el inmueble de marras, mediante el expediente registral núm. 3642327530, inscrito en fecha ocho (08) del mes de agosto del año dos mil veintitrés (2023), a las 03:56:00 p.m., proceso que culminó con la emisión del oficio de rechazo de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.
- H. Haciendo uso de la acción en reconsideración, mediante el expediente registral núm. 3642337123, inscrito en fecha veinticuatro (24) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), a las 02:49:31 p.m., la señora **Maritza Altagracia Batista**, solicitó al Registro de Títulos de Santiago de

los Caballeros la revisión de la calificación dada mediante oficio de rechazo de fecha seis (06) del mes de octubre del año dos mil veintitrés (2023), siendo confirmada la calificación inicial, a través del O.R. 208976, de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.

- I. Que, no conforme con esta decisión, la parte interesada interpuso el presente recurso jerárquico en treinta (30) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), a fin de que el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros se retracte de la calificación otorgada mediante los expedientes registrales núm. 3642327530 y 3642337123.

CONSIDERANDO: Que, conforme la relación de hechos realizada, esta Dirección Nacional ha podido comprobar que, si bien la señora **Rosaura Batista**, así como los señores **Félix Antonio Batista** y **Domingo Antonio Batista**, y **Bienvenido Antonio Batista**, adquirieron derechos de propiedad dentro del ámbito de la Parcela núm. **44**, del Distrito Catastral núm. **08**, ubicada en el municipio y provincia Santiago de los Caballeros, lo cierto es que los mismos fueron cancelados. Por un lado, por las múltiples transferencias realizadas a distintos beneficiarios y, por otro lado, porque la citada decisión judicial ordenó la cancelación de sus constancias anotadas, no determinando el tribunal una porción de terreno en particular, conforme se verifica en los asientos registrales a cargo del Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros.

CONSIDERANDO: Que, es importante destacar que, sobre la porción de parcela de 14,478.61 metros cuadrados se comprobó que, se originó de la compraventa realizada a Juan José Ceballos Castillo y quien adquirió de Rosaura Batista y demás copropietarios. En efecto, el origen de esta porción de parcela, según el principio de tracto sucesivo se vincula con la porción de terreno que habían adquirido los referidos señores mediante resolución de fecha veintisiete (27) del mes de enero del año mil novecientos setenta y cinco (1975), emitida por el Tribunal Superior de Tierras, contentiva de determinación de herederos y transferencia.

CONSIDERANDO: Que, en la especie es importante señalar que el artículo No. 92, párrafo 3, de la Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario, respecto de la solicitud de Duplicado por Pérdida del Certificado de Título y/o Constancia Anotada, establece que: “*El **propietario del derecho** presenta una instancia ante el Registro de Títulos acompañándola de una declaración jurada y de una publicación en un periódico de amplia circulación nacional, donde conste la pérdida o destrucción del mismo, solicitando la expedición de un nuevo duplicado del Certificado de Título*” (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, si bien el artículo 93 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*) insta que: “*cuando el duplicado o extracto del Certificado de Título que avala el derecho de propiedad de un de cuius se haya perdido, deteriorado o destruido, sus herederos pueden solicitar al Registro de Títulos la emisión de un nuevo duplicado (...)*”, lo cierto es que esta disposición solo es aplicable a los derechos vigentes de un de cuius, no configurándose en el caso de la especie.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los principios que sustentan el sistema registral dominicano, de conformidad lo establece la Ley núm. 108-05 sobre Registro Inmobiliario, figura el criterio de **Legitimidad**, indicando que: “*el derecho registrado existe y que pertenece a su titular*” y el de **Publicidad**, el cual establece: “*la presunción de exactitud del registro dotando de fe pública su constancia*” (sic).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas y en virtud de la normativa aplicable, no procede la emisión del Duplicado de Certificado de Título por Pérdida, a requerimiento de la señora **Maritza Altagracia Batista**,



sobre los derechos de propiedad de la señora **Rosaura Batista**, toda vez que éstos fueron cancelados conforme lo señalado.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a rechazar este recurso jerárquico, por los motivos expuestos; por lo que, en consecuencia, se confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros; según 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 Santiago de los Caballeros, 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”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 788-2022*).

#### **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 la señora **Maritza Altagracia Batista**, en contra del oficio No. O.R. 208976, de fecha dieciséis (16) del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023), emitido por el Registro de Títulos de Santiago de los Caballeros, relativo al expediente registral No. 3642337123; y, en consecuencia, confirma 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 Santiago de los Caballeros, 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/nbog