

**DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**

TIPO DE PRODUCTO  
**RESOLUCIÓN**

NO. DE PRODUCTO  
**DNRT-R-2024-00051**

FECHA  
**08-04-2024**

NO. EXPEDIENTE  
**DNRT-E-2024-0444**

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los ocho (08) días del mes de abril del año dos mil veinticuatro (2024), años 180 de la Independencia y 160 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su directora nacional, **Lcda. Indhira del Rosario Luna**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), por el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**, dominicano, mayor de edad, casado, agrimensor, titular de la cédula de identidad y electoral núm. 001-1485495-3, con estudio profesional abierto en la calle José Núñez de Cáceres núm. 81, edificio Genesis, local A2, del sector Mirador Norte, en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, teléfono (809)-886-0626, correo electrónico: [domingoduran21@hotmail.com](mailto:domingoduran21@hotmail.com).

En contra del oficio núm. O.R. 218552, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral núm. 1042402430.

VISTO: El expediente registral núm. 1042302152, inscrito el día trece (13) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), a las 12:18:26 p.m., contenido de solicitud de certificación de estado jurídico, mediante documento de fecha doce (12) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instancia suscrita por el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**, relativa a la solicitud sobre los derechos de la sociedad comercial **Diseño, Cálculos y Construcciones, S.A., (DICCSA)**, en relación al inmueble identificado como: *“Parcela núm. 40, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, provincia Barahona”*; actuación calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Barahona mediante el oficio marcado con el núm. O.R. 213933, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

VISTO: El expediente registral núm. 1042402430, inscrito el día primero (01) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), a las 07:54:02 a.m., contenido de solicitud de reconsideración, en contra del oficio marcado con el núm. O.R. 213933, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), mediante documento de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instancia suscrita por el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**, en relación al

inmueble identificado como: “Parcela núm. 40, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, provincia Barahona”; proceso que culminó con el acto admirativo impugnado a través del presente recurso.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “Parcela núm. 40, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, provincia Barahona”.

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. 218552, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral núm. 1042402430, relativo a la solicitud de reconsideración en contra del oficio marcado con el núm. O.R. 213933, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), mediante documento de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), instancia suscrita por el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**, en relación al inmueble identificado como: “Parcela núm. 40, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, provincia Barahona”.

CONSIDERANDO: Que, resulta imperativo mencionar que el acto administrativo hoy impugnado fue emitido en fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), la parte recurrente tomó conocimiento del mismo en fecha veintitrés (23) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), e interpuso el presente recurso jerárquico en fecha veintiséis (26) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal que rige la materia de que se trata<sup>1</sup>, por lo descrito en los párrafos anteriores, 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 jerárquico, se ha observado que, entre los argumentos y peticiones establecidos en el escrito contentivo de la acción de que se trata, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **i)** que, mediante el expediente registral núm. 1042302152, fue solicitada una certificación de estado jurídico respecto de los derechos de propiedad de la sociedad comercial **Diseño, Cálculos y Construcciones, S.A., (DICCSA)**, dentro de la Parcela núm. 40, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, provincia Barahona, derechos adquiridos a los señores Fermín Agrimensor Moquete, Manuel Ruiz, Yudelquis Matos, Elupina Feliz; Archy Méndez, Osman Pérez, Fausto N. Jiménez, Sagrario E. Pérez Matos, Josefa A. Méndez, Anacaona Fernández, Fausto Cuello Cuevas, Erick Heredia, Hatuey M. Díaz, Disley T. Méndez, Ramón Terrero Pérez y Fidel Pérez; **ii)** que, bajo el expediente registral antes mencionado fue emitido el oficio de rechazado marcado con el núm. O.R. 213933, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023); **iii)** que, no conforme con lo anterior, solicitaron la reconsideración del oficio antes mencionado, solicitando sea esclarecido producto de cuales operaciones registrales fueron cancelados los derechos de la sociedad comercial **Diseño, Cálculos y Construcciones, S.A., (DICCSA)**; **iv)** que, la reconsideración fue nuevamente rechazada a través del oficio núm. O.R. 218552, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero

---

<sup>1</sup> Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y, 171 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral núm. 1042402430, indicando únicamente que la sociedad antes mencionada no posee derechos adquiridos a los señores Fermín Agrimensor Moquete, Manuel Ruiz, Yudelquis Matos, Elupina Feliz; Archy Méndez, Osman Pérez, Fausto N. Jiménez, Sagrario E. Pérez Matos, Josefa A. Méndez, Anacaona Fernández, Fausto Cuello Cuevas, Erick Heredia, Hatuey M. Díaz, Disley T. Méndez, Ramón Terrero Pérez y Fidel Pérez; v) que, el presente recurso se interpone a fin de que sea informado mediante oficio o certificación si los derechos fueron transferidos, cancelados por operaciones de mensura o, en su defecto,

CONSIDERANDO: Que, en primer orden, es pertinente señalar la definición de publicidad registral: “*La información contenida en los Registros de Títulos es de acceso público para todo el que tenga interés legítimo justificado en conocer el estado jurídico de un inmueble, tomando en cuenta las limitaciones que pueden provenir de las leyes y normas relativas a la protección de los datos personales*”<sup>2</sup>”.

CONSIDERANDO: Que, por igual, es acertado indicar la definición de la certificación del estado jurídico, conforme el artículo 150, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*), a saber: “*la certificación del estado jurídico del inmueble es el documento emitido por el Registro de Títulos en el que se acredita su estado jurídico y la vigencia del duplicado o extractos del Certificado de Título, haciendo constar los asientos vigentes consignados en su Registro Complementario, a su fecha indicada*”.

CONSIDERANDO: Que, de la lectura combinada de los artículos antes mencionados, esta Dirección Nacional puede colegir que, los Registros de Títulos se encuentran en la obligación de emitir las certificaciones que acrediten el estado jurídico de los inmuebles, a solicitud de parte interesada, con interés legítimo sobre el inmueble, o en su defecto, la información detallada sobre lo que consta en los asientos registrales que no permite certificar el derecho de propiedad solicitado, sea porque fuere cancelado o por los motivos que el registrador de títulos haya examinado durante el ejercicio de su función calificadora.

CONSIDERANDO: Que, en la especie, del estudio del oficio núm. O.R. 213933, de fecha veintisiete (27) del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023), y oficio núm. O.R. 218552, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitidos por el Registro de Títulos de Barahona, relativos a los expedientes registrales núms. 1042302152 y 1042402430, respectivamente, se verifica que únicamente fue señalado que, la sociedad comercial **Diseño, Cálculos y Construcciones, S.A., (DICCSA)**, no posee derechos de propiedad dentro del inmueble identificado como Parcela núm. **40**, del Distrito Catastral núm. **03**, ubicada en el municipio Enriquillo, provincia Barahona, por haber sido cancelados (1042302152), y posteriormente en la solicitud de reconsideración, le fue informado que, la sociedad comercial **Diseño, Cálculos y Construcciones, S.A., (DICCSA)**, no posee derechos adquiridos de los señores Fermín Agrimensor Moquete, Manuel Ruiz, Yudelquis Matos, Elupina Feliz; Archy Méndez, Osman Pérez, Fausto N. Jiménez, Sagrario E. Pérez Matos, Josefa A. Méndez, Anacaona Fernández, Fausto Cuello Cuevas, Erick Heredia, Hatuey M. Díaz, Disley T. Méndez, Ramón Terrero Pérez y Fidel Pérez.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, es oportuno mencionar que 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 6, contempla el **Principio de Eficacia**, el cual establece 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*” (Subrayado es nuestro).

---

<sup>2</sup> 143 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos, procede a acoger en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia, ordena al Registro de Títulos de Barahona a que emita un oficio motivado indicando de forma detallada, según lo que conste en los asientos registrales de la porción de parcela establecida en la rogación, los motivos por los cuales no se puede certificar el derechos de propiedad de la sociedad comercial **Diseño, Cálculos y Construcciones, S.A., (DICCSA)** en relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 40, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, provincia Barahona*”.

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 Barahona, 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, 77 y 90 de la Ley núm. 108-05, de Registro Inmobiliario; artículo 3, numeral 22 de la Ley núm. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; 10 literal “I”, 62, 63, 93, 164, 171, 172, 176 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución núm. 788-2022*);

### **RESUELVE:**

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente recurso jerárquico, interpuesto por el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, **acoge** el presente recurso jerárquico interpuesto por el señor **Domingo Euclides Duran Cabrera**, en contra del oficio núm. O.R. 218552, de fecha diecinueve (19) del mes de febrero del año dos mil veinticuatro (2024), emitido por el Registro de Títulos de Barahona, relativo al expediente registral núm. 1042402430, y en consecuencia, ordena al Registro de Títulos de Barahona a que emita un oficio motivado indicando de forma detallada, según lo que conste en los asientos registrales de la porción de parcela establecida en la rogación, los motivos por los cuales no se puede certificar el derechos de propiedad de la sociedad comercial **Diseño, Cálculos y Construcciones, S.A., (DICCSA)** en relación al inmueble identificado como: “*Parcela núm. 40, del Distrito Catastral núm. 03, ubicada en el municipio Enriquillo, provincia Barahona*”.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Barahona 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